



長年住んだ借家を 突然出て行けと言われた場合は？

相談者の気持ち

長年、借家に住んでいます。突然、家主から「遠方に住んでいる息子家族が住むことになったから、すぐに家を明け渡して出て行ってほしい」と言われました。借家を出て行かなければなりませんか？

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省(現経済産業省)などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



建物の賃貸借契約には、定期借家契約と普通借家契約の2種類がありますが、「長年、借家に住んでいる」ということですので、定期借家契約ではあらかじめ契約期間が一定期間と決まっており、相談のような問題は生じませんので、普通借家契約ということで解説します。また、相談者側に賃料の滞納、その他の賃借人としての落ち度がない場合について説明します。

普通借家契約の場合、契約期間を定めて(通常は2年間)契約しますが、契約期間の途中で家主の都合で解約するには、①「正当の事由」があること(借地借家法28条)及び②6カ月以上の予告期間(同法27条1項)が必要です。

②については、ご相談の場合、「すぐに家を出て行ってほしい」ということですので、家主の言い分は、そもそも無理があります。

それでは相談者は6カ月後に出て行かなければならないかという、家主の息子家族が住むことになったことが、①の「正当の事由」になるかということが問題になります。

「正当の事由」に当たるかどうかについても判断基準が定められており(同法28条)、(ア)賃借人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情(イ)建物の賃貸借に関する従前の経過(ウ)建

物の利用状況(エ)建物の現況(オ)財産上の給付(いわゆる「立ち退き料」のこと)を総合的に考慮することとされています。

ご相談の場合、家主の息子家族が住むといっても、相談者もこの借家に住む必要があり、だからこそ、この借家を借りているわけです。他方で、息子家族は家主の家に同居したり、ほかに家を借りて住むこともできるので、(ア)は相談者に不利な事情にはならないでしょう。

また、相談者は長年、この借家に住んでおり、生活の本拠がこの借家にあるのに対して、息子家族にはどうしてもこの借家に住まなければならない事情があるわけではないようです。ですから、(イ)は相談者に有利ということができるとでしょう。

(ウ)、(エ)は事情が分かりませんが、余程の特殊な事情でもない限り、相談者に不利ということにはならないでしょう。

さらに、家主は立ち退き料について、相談者に何の提案もしていないようであること、及び実務上は(オ)が重視されていることからすれば、(オ)は家主にとって不利な事情といえます。

以上を総合すると、家主の言い分は「正当の事由」ということはできず、相談者は借家を出て行く必要はありません。

