

賃貸不動産に関するトラブル事例

平成21年3月5日
国土交通省総合政策局
不動産課

賃貸不動産管理をめぐるトラブル

- ・ Xは本件建物の賃借人であるが、賃貸借契約には、「賃借人が賃借料の支払いを7日以上怠ったときは、賃貸人は直ちに賃貸物件の施錠をすることができる。その後さらに7日以上経過したときは、賃貸物件内の動産を賃借人の費用負担において賃貸人が自由に処分できる」旨のいわゆる自力救済条項が付されていた。

本件建物の管理会社Yは、この自力救済条項を根拠に、Xの居室に無断入室し、鍵を取り替えてXが入室できなくするとともに、水道、ガス設備を使用不能とした。

【札幌地判平成11年12月24日、判時1725-160、判タ1060-223における事案】

- ・ 「賃料滞納時に賃貸人は無断で立ち入りできる」との特約が付された建物の賃貸借契約について、賃借人Xが2か月の賃料を滞納した。本件建物の所有者であるAから委任を受けた管理会社Yは、Xに本件賃貸借契約の解除を通知した。さらに、Yの従業員は、Xの不在中に本件建物の扉に施錠具を取り付け、翌日には本件建物に立ち入り、窓の内側に施錠具を取り付けた。

【東京地判平成18年5月30日、判時1954-80における事案】

・賃貸契約ではなく、施設利用権のような契約。家賃を滞納したら勝手に鍵を替えられ、家財を処分されてしまった。

【PIO - NET調べ 平成19年10月17日相談受付】

国民生活センターと全国の消費生活センターをオンラインネットワークで結び、消費生活に関する苦情相談等を収集・蓄積したシステム。

・7ヶ月間居住していた賃貸アパート。家賃の支払いが数日遅れた際、就寝中に不法侵入された。

【PIO - NET調べ 平成20年4月5日相談受付】

サブリース業をめぐるトラブル

- ・入居者が見つからない場合、家賃の9割を15年間保証するとの契約を10年前に締結し、賃貸物件を建設。今回入居者の退去があり、家賃45万円の9割(40.5万円)が保証されると考えていたところ、新たな家賃は32万円に設定されるため、保証額はその9割(28.8万円)となる、それを承諾しないと保証金は支払わないといわれた。

【PIO - NET調べ 平成18年5月22日相談受付】

家賃債務保証をめぐるトラブル(賃借人関係)

- ・賃貸アパートの保証契約をした会社からドアの鍵を勝手に替えられた。明日、荷物を強制撤去される。

【PIO - NET調べ 平成20年9月19日相談受付】

- ・半年ほど前に失業し、家賃が遅れがちになり保証会社に立て替えられた。取立が厳しく、何度も退去を求められ、出ると言われた。

【PIO - NET調べ 平成20年12月16日相談受付】

家賃債務保証をめぐるトラブル(賃貸人関係)

・入居者はすでに滞納分を保証会社に支払っているようだが、保証会社からの入金が遅れている。保証会社の担当者は約束をまったく守らない。この保証会社は協会の会員で協議会にも入っているのだから、協会か協議会が責任をもってこの金銭を回収してくれるべき。

【(財)日本賃貸住宅管理協会に寄せられた相談 平成21年1月20日】