

貸借名義人以外が居住している契約書のない空き家の立ち退きをさせたい

相談 内容	<p>空き家を世話役をしてくれた近所の方に口約束で貸したが、実際には別の方が居住している。シロアリ被害もあり、倒壊する恐れがあることから、取り壊しをしたいと考えている。正式な契約書を取り交わしていない場合に立ち退いてもらうにはどうしたらよいか。なお、空き家の所有者は埼玉県に住む姉となっている。</p> <p>また、解体する場合の解体費用を知りたい。</p>
回答 内容	<p>まず、空き家を貸すことに関する契約が成立しているか否かについてですが、民法上では契約書を交わさなくても、互いに貸借について合意している場合は口約束であっても契約は成立しています。ただし、貸主としての権限を有する者は、相談者ではなく、所有権を有する埼玉県の姉であり、この方との合意があったか否かは確認しなければなりません。これまで、居住の事実を姉も認知し、特に異論を唱えてこなかったのであれば認めていることが合意の根拠となります。</p> <p>契約が成立しているとして、この契約を解除することのできる場合として考えられるのは、貸借人の①合意解約、②債務不履行、そして③無断転貸があります。</p> <p>①の合意解約は文字どおり、双方が解約に合意することですが、相談事例では貸借契約の当時者は、貸主は相談者ではなく所有権を有する姉であり、借主は居住している者ではなく近所の世話役の方となります。従って世話役の方が合意したとして、実際に居住している方との立ち退き交渉をどうするかという点は課題が残ります。</p> <p>②の債務不履行を根拠とする場合は、契約書があればその契約の履行をしない場合に契約解除することとなります。例えば、賃貸借契約であれば家賃の滞納があります。また、今回の相談事例とすれば③の無断転貸が契約解除の理由として挙げられます。貸借の契約の借主である当事者は世話役の方であり、貸主に無断で別の方に貸しているとするればこれに当たります。ただし、この無断転貸については、貸借相互における立場の関係を著しく阻害する重大な行為であることが必要であるとともに、一方では、これまでの間、貸主が長期にわたってこれを黙認してきたとすれば、契約書もないことから「無断」とは言えなくなってしまう場合も想定されます。</p> <p>結論とすれば、現状の危険性や今後の土地の活用などを含め貸主側の実状を十分説明して、合意解約をすることが得策と考えられます。なお、実際の契約内容や貸借人との関係などを総合的に判断することとなりますので、強制的に立ち退きを迫りたいのであれば、司法書士や弁護士に相談されることをお勧めします。この場合にも、実際の所有権を有する方（埼玉県の姉）が対応することとなります。</p> <p>もう一つの相談内容である解体する場合の解体費用については、建築場所や空き家の構造、規模等により異なりますが、解体費用の概算については「建築相談連絡会」専用サイトの「空き家」に関する事例集に掲載されていますのでご覧ください。なお、更地になった場合には、土地の固定資産税が現在の4倍程度になってしまうことも考えておかなければなりません。</p>