社長のひとりごと【入居者新聞】Vol.07 2012 11月

アサヒグローバル株式会社 代表取締役
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役
文／久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

家賃は払わなくていい…(?)

ホームページ
agg-hd.co.jp
- asahigloval.co.jp
  - gloval-mie.co.jp
  - super-chintai.com
- goldtrust.co.jp
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com

全ての「社長のひとりごと」がWEBで読める!『くぼかわよしみち.com』毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com 検索

『行列のできる法律相談所』などでも、賃貸入居者のトラブルや法律相談が人気の様ですね。私も一応賃貸のプロの立場で聞いていても笑ってしまうことが時々あります。賃貸入居者と賃貸のオーナーさんとのトラブルや論争は、なかなか面白いですね。

面白いと言うと誤解がありますが、なぜ面白いかと私が思いますのは、この賃貸の世界は、まあ非常識と言いますか、常識がないと言いますか、私には信じられないことばかりの世界ですから、プロの私が『何か変だね…』と言うくらいですから、素人の皆さんはもう何が正しいのか、分かりませんよね。

ですからテレビ番組でも週刊誌でも『面白ろ、おかしく』取り上げられて、どっちが正しいでしょう。とクイズになったりしています。カベにエアコンを取り付けて、退居の時に取りはずしたら、ビス穴が空いてカベにキズが付きました。さてこれは誰れがお金を払って直すのでしょうか…(?)

はい答えはオーナーさんです。エアコンはどこの家庭でも当り前に必要なものですから、取り付けるのも当り前ですから、取りはずしてキズができるのも当たり前です。ですから入居者が費用を払う必要はありませんね。

次に、入口玄関のドアの鍵が心配だから、最新のものに取り替えてもらえませんか。と大家さんに頼むと費用は誰れが持つのでしょうか…(?)はい答えは入居者さんですね。一応鍵がついていればオーナーさんはやる必要はありません。

次にカベのクロスや床が汚れたりキヅついたら誰れが直すのでしょう…(?)はい、答えはオーナーさんです。特別に故意でキヅを付けた場合は入居者ですが、経年劣化でカベや床が汚れるのは当り前ですから、入居者は費用はいりません。

こんな例題は上げれば100項目でもありますね。まあそんなこまかい話しはテレビと週刊誌に任せておいてください。この入居者新聞ドットコムは『レベルの高い』専門の新聞(?)ですから、ここでしか言えない、『マル秘の話し』言ってはいけない『特別の話し』。ここでしか聞けない『お得な話し』だけに絞って、私、久保川議道(kubokawayoshimichi.com)はお話しします。少し『危険なお話し』ですが、法律上も合法ですので安心してお聞きください。

まず、入居者にとっての一番嫌な話しから始めます。賃貸の全ての『矛盾』はここから始まっています。賃貸の『そもそも論』を申し上げますと。これは私の意見ですが、日本の賃貸住宅(国交省の表現では借家住宅)の『借地借家法』と言う法律が間違いだらけの、『時代遅れ』の、『非常識な法律』だと言う事です。

それは一言で言って、入居者の権利が強すぎますね。例えばアパートが古くなったので建て替えて、入居者に快適なマンションを作ろうと思っても、入居者が退去しない。と言えば『法律』で守られているので、入居者は何年でも居座る人がいます。80歳の高齢者がアパートに住んでいて、火事が危ない。病気で動けない。もしかして孤独死されても大家さんは、警察を呼ばないと家の中に入ることさえできませんね。住居不法侵入です。

オーナーさんはこれでは自分の建物なのに、一度人に貸してしまうと、もう部屋に入ることも、建物を壊すこともできませんね。いいんじゃないの。と言われる入居者さんもいると思いますが、それはそもそも間違いで、だからこそオーナーさんが入居者の皆さんに『非常識』な要求をし始めるのです。

例えば、入居の時の多額の『保証金』。入居の『保証人』。2年に一度の『契約更新料』退去する日を約束させる『定期借家契約』。一番ひどい考え方は『長持ち』するマンションは作らないで、20年ぐらいで入居者が入らなくなる様な『粗悪なアパート』ばかりわざと作ってきたのが、このオーナーさんのアパート経営でした。それが正しいと言われることがあったんですね。

それほどに賃貸経営は『入居者の権利』が強すぎて、大家さんやオーナーさんは不利な立場に今も置かれています。今回のテーマ『家賃は払わなくていい』の意味はお分かりでしょうか。まず家賃を払わない入居者を大家さんは追い出すことはできませんよ(借地借家法で)と言う意味です。もっとはっきり言いますと、借金は返さないと警察につかまりますが、家賃はいくら払わなくても警察は来ませんね。

『家賃は払わなくてもいいのです』。しかしこれも『常識的』におかしいですよね。しかし『借地借家法』は、そもそもおかしな法律ですから、家賃滞納をしている入居者でも、簡単には追い出すことはできません。これらの入居者と大家相方の非常識な問題は、私の意見ではすべて『借地借家の法律』がそもそも異常で間違っているんだ。と言うことになるのです。

さてその理由をお話しします。『借地借家法』ができたのは1921年の事ですが、第2次世界大戦の日本とアメリカが戦っていた真っ最中(1941年)に一度改定されましたね。その時、政府は大量の兵隊さんを南方や北方に送りました。しかしあとに残された奥さんや子供達が『心配』だと兵隊さんは行きたがりません。借家に住んでいるご主人が戦争に行って、家賃が払えなくなったらそれまでの常識では、奥さんや子供は家を追い出されていました。

しかしそれではご主人が心配で戦争に行けません。ですから政府はこの入居者の住む権利を異常に強くして、大体何があっても『家を追い出されない』法律を作ったんですね。しかしこれは戦時中の『時限立法』として作られて、限りのある法律だったのですが、71年前に『臨時』に作られた法律は変わることはなく、今も残っているという訳です。

今は戦争もありませんから、入居者の常識的な権利も、大家さんの常識的な権利もしっかり守られる法律に変えるべきですね。しかし71年前の異常な戦争中に作られた法律が生き残っていると言うことですね。

私の意見ですが、そもそも入居者から『保証金』を取ることが異常です。しかしこの法律がある限り『保全』のために大家側は、お金を預りたいのです。私なら入居していただいたら、入居者に『お礼金』を払う事の方が常識だと思いますね。商売人なら、入居者がお客様ですからお礼を言うのは大家ですね。

また『保証人』を取るなんて、なんて入居者をバカにしているのでしょうか。しかし万一家賃を払われないと今の法律では、入居者から取れないものは保証人から取りましょう。と言うことになるのです。またできるだけ長く住んでいただいた方が大家さんも経営が安定するのですが、半分いやがらせ行為の様な、意味もない『契約更新料』を取るんですね。

さて人の事は言えません。私も大家ですし、会社では何千戸も賃貸管理をしています。そうしたくてもできないこともある訳ですね。是非とも『借地借家法』を変えていただきたいものです。しかし今の政治では変わらないでしょう。ですから私といたしましては、『入居者様第一』をギリギリ実行したいと考えています。

日本中やらない事をするのが私のいい所ですから、法律には負けることなく入居者様の快適で安全で安心な生活を実現したいと考えています。ご理解の程宜しくお願い申し上げます。

アサヒグローバル㈱
ゴールドトラスト㈱
代表取締役　久保川議道