

兵庫版

尼崎市名神町1丁目9番1
兵庫県借地借家人組合本部
発行人 田中祥晃
☎06-6429-1500
www.syakuya.com



地上げ屋と立ち退き交渉、満額回答

建物の老朽化を理由に 再度の契約解除 通知書に基づき 粘り強く交渉

兵庫借組は、10月号の新聞に掲載した記事「地上げ屋との立ち退き交渉成功」の続報として和解し、合意した記事を掲載致します。

飲食店を経営する梅田菊枝さん81歳は、今から40年前、現在の店舗付き住宅に入居し、美容室を経営していましたが、美容店も高齢により廃業し、昼間だけの郷土料理の飲食店を同じ店舗で経営していました。

3年前、家主から突然「老朽化により賃貸借契約解除」する文書を送り付け、その連絡先は不動産業コンサルの肩書の地上げ屋の署名入りの文書を受取りました。

梅田さんのご主人は建設業者で、尼崎民商の役員もしており、早速、借地借家人組合に相談に求められました。

組合では、立退き問題での不動産業者による交渉は非弁行為にあたるので、その旨を書いた内容証明郵便を出したところ、何の返事もなく2年間経過してしまいました。

再度の交渉

8月29日に家主の代理である不動産コンサルの地上げ屋が、家主の委任状を持参し、家主とは古い友人であり、



合意書を掲げる梅田ご夫妻

報酬なしで代理人を受けたので認めてほしいとの申立を行ったので話し合いをすることにしました。

その内容は、10月号の記載通りであります。

合意内容は、梅田さんは高齢であるため、新店舗での再開業は困難であることが明らかであることから平均余命の6年間の年収分(確定申告所得)、引越料、初期費(転居先の入居費用) 転居経費、敷金の金額金額返金を含め、こちらの要求額を満額支払うことで解

約合意書を交わし、合意書契約日より10日後に合意金額の半額、令和3年3月31日の退去日に残額を支払う合意書を交わし終了しました。

梅田夫妻は組合に対し、この交渉での協力に感謝を述べられ、ご主人はこの交渉の期間中に交渉の経過を友人にも話して報告して、こんな頼れる組合があるから組合加入を進めておられ、二人の加入者があつたことを解決した喜びと共に報告していただきました。

広瀬元市議と満額回答で喜ぶ佐々木さん



写真 左、広瀬さん 右、佐々木さん

尼崎北部の地域に住んでいる佐々木洋子さん74歳は、今年7月に20年前から住んでいる借家の地主より建物の老朽化により立ち退いてほしいと昨年来から通告されていきました。

7月になりまた家主から手紙が投函され、その手紙には「皆さんの居住している建物は、耐震3・4の地震が来れば倒壊の恐れもあり、倒壊した場合、家財道具や一番大切な「人命」までに被害が及ぶ、た

とえ一部損壊しても、家主は修繕を行わない」とまで入居者を脅す文書を送りつけてきました。佐々木さんは昨年主人を亡くされ一人であることから驚き、主人が古くからお世話になっていた、元市会議員の広瀬さんに相談され借家人組合に相談に来られました。

借家人組合では、建物の老朽化や建物の耐震不足だけでは立ち退きの正当事由にならないこと

を聞き、組合と相談の結果、加入して頑張る決意をされました。組合のアドバイスで家主に対し回答書を送ることにしました。

文面では、建物の耐震診断での耐震不足のみでは、立ち退きの正当事由は認められないことを示して家主に回答しました。

1ヶ月後に借家を管理している、不動産業者が組合に来て、家主との話し合いの橋渡しをしたい穏便な解決を望んでいると申し入れがあり、本人に申入れを報告したところ話し合いになりましたが、家主との調整が手間取り、2ヶ月間経過しました。

佐々木さんはその間、立ち退きのことが気になり、毎晩寝られない日が続き病院で「うつ病」の診断されることとなり、娘さんが心配して何とか早く問題の解決を急いでほしいと依頼がありました。

家族の協力で移転先の家を見付けること、組合では本人の立退き要求額をまとめました。

近くに本人が希望する借家も見つかり、家主も本人の要求通り全額を認め、建物解約合意書を交わしました。

本人もまさか要求通り認められると思っていなかっただけに喜びもひとしおで、立退きは1年近く経過した苦しかったことを思い出を涙ながら語り広瀬さんと組合があつたからと感謝を語られ今後共組合員であること