



なんで家賃も払わず、勝手に逃げてしまった（悪徳）入居者に裁判所は味方をするんですかー！！ 信じられません。



入居者と大家さんの間の権利義務関係では、借地借家法や民法が関係して来ますが、これらの法律は極めて入居者保護の要素が強く、逆に大家さんの立場が弱くなっているのです。

夜逃げについての裁判はその法律を前提に行われますので、社会通念上で考えれば、決められた家賃を振り込まない入居者が悪と考えても不自然でない中、実際の裁判では決められた手順を踏まない大家の行動が厳しく咎められる判例が出ています。



なんでも法律ということなんですね……。がっかりです。

そうだ！！決まり入居の段階で契約書に特約をつける。例えば、**「2ヶ月以上の家賃の滞納があった場合、賃貸契約を解除でき、その時にあった残存物は大家側で破棄することを可能とする」**というような特約を結べば、夜逃げ問題は解決できるんじゃないですか？



そうですねえ……。契約時に入居者がその特約を理解し、納得の上に入居しているので、契約書上に関しては、その特約が有効に機能していると言えます。

ただし、裁判になった場合は、その特約が有効となるかは別問題です。実際は裁判所から「やり過ぎ」と判断される可能性が大きい