350円
（税込み）
年ぎめ購読料
19,800円
（税・送料込み）

2014年（平成26年）2月17日号
NO.2619　（毎週月曜日発行）

株式会社　週刊住宅新聞社
本　社　〒160-0022　東京都新宿区新宿1-9-4　中公ビル
TEL.03(5363)5810　FAX.03(5363)5815　郵便振替口座 00120-5-83424
発行人　長尾　浩章　昭和35年5月10日　第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

適用
影響を
必要で
らかの
ことは
ガス代
の支出
経費と
費　賃
とされ
宅と同
を明確
賃見込
同いた
件を視
残して
視察物
購入に
経等も
しい。
遂行上
るため
の関係
トとな
人数・
く。
ンカメ
るもの
述べた
ーソー
顧問税
お勧め
得のい
ある。
税事業
物取引
03・3

その建物明渡訴訟は必要か

CFネッツ流大家実践塾　99

滞納家賃督促は十分か

話合いで解決可能なケースも

長期にわたり家賃滞納をしている借り主に対しては、法的手続きを執ることによって解決することが正しいと、盛んに言われている。たとえば「借り主が、部屋の家賃を3カ月滞納したら、即、建物明渡訴訟へ移行」といったフレーズである。

室内に多くの荷物を残したまま夜逃げしてしまい、連絡がとれない借り主に対しては建物明渡訴訟への移行が必要である。貸し主の判断で、室内の荷物を処分したり、玄関ドアの鍵を交換するといった、貸し主の自力救済が認められていないためである。

しかし、借り主が物件に居住し、また借り主との連絡も取れる状況では、建物明渡訴訟への移行には待ったをかけたい。貸し主の、借り主に対する滞納家賃の督促が不十分なことが多いためである。

長年、真面目に毎月の家賃を支払ってきた借り主でも、ある日突然、家賃の滞納が発生する。借り主も当初は分割支払にて、滞納家賃を少しずつ支払っていくが、そのうち、家賃を滞納することに慣れてしまい、分割支払すらも怠るようになることがある。

当社所有物件などの借り主が滞納家賃の支払をするようすがなく、支払意思の改善が見られない場合は、家賃滞納による信頼関係の破壊をもって、借り主に対し、賃貸借契約の解約を強く勧めている。

すると、それまでは滞納していることに、多少の甘えがあった借り主も、家賃を少しずつ支払っていくが、そのうち、家賃を滞納することに慣れてしまい、分割支払すらも怠るようになることがある。

当社所有物件などの借り主が滞納家賃の支払をするようすがなく、支払意思の改善が見られない場合は、家賃滞納による信頼関係の破壊をもって、借り主に対し、賃貸借契約の解約を強く勧めている。

すると、それまでは滞納していることに、多少の甘えがあった借り主も、家を出て行かなければならないという現実が迫ると、途端に態度を変え、滞納家賃の分割支払を再開する。そして、借り主の分割支払が再開したからといって、気を緩めずに借り主の管理を続けていくと、滞納家賃は完済され、そして毎月の家賃支払も遅延がなくなる。

また、連帯保証人も有効利用しなければならない。

一般的に借り主は、自身が家賃滞納していることを、連帯保証人に知られることを嫌がる。このため、貸し主が連帯保証人に通知することを匂わせると、急いで支払うこともある。

連帯保証人としても、軽い気持ちで賃貸借契約書に署名押印することが多いため、実際に貸し主から滞納家賃の支払請求がくると慌てふためく。

なおここで大切なのは、連帯保証人を敵にまわすのではなく、味方につけることである。

連帯保証人も、滞納家賃の支払請求から逃れたい気持ちが強いため、貸し主に代わって、借り主に対し滞納家賃の督促をしてくれるばかりか、賃貸借契約の解約を勧めることまでしてくれる。

借り主も、貸し主の言うことは聞き流しても、連帯保証人には後ろめたさから、素直に滞納家賃を支払い、また解約に応じることもある。

建物明渡訴訟へ移行する前に、これまでの督促内容を振り返り、充分な督促をしたかどうかを検討しなければならない。

高い費用と多くの手間をかけて、建物明渡訴訟をする必要がないかも知れないのである。

㈱シー・エフ・ネッツ管理課　片岡雄介