

2014年(平成26年) 6月30日号  
NO. 2637 (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 郵政振替口座 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

CFネット流大家実践塾

116

## 連帯保証人からの解約申し入れ

家賃を滞納すれば、貸し主は借り主と連帯保証人に対し、支払ってもらおうと督促をする。大抵の連帯保証人は、貸し主の督促から逃れるために、借り主に対し、家賃をちゃんと支払うように求める。

ただし、まれに借り主が連帯保証人からの連絡に一切応じないことがある。もちろんその場合、借り主は貸し主からの連絡にも応じず、また滞納家賃も支払わない。すると、借り主との連絡がとれず、また貸し主

通常、家賃滞納問題は、連帯保証人が借り主を説得し、解決することが多い。しかし、今回の件に関しては、法的手続による解決もやむなしと、準備をしていたところ、ある日、借り主が当社をひよこり訪れ、物件を解約したいとの申し入れがあった。借り主が突然、解約を申し入れた理由は不明だが、当社、そして連帯保証人としても、借り主が解約してくれることは願ったり叶ったりで、解約手続を進め、物件の明け渡しも完了した。

### 解約手続きは借り主から

#### 連絡不能なら法的手続きを

からの度重なる督促に嫌気が差した連帯保証人は、物件の賃貸借契約の解約を貸し主に対し申し入れてくる。

しばらくすると、連帯保証人から当社に対し「借り主と連絡がまったくとれず、またこれ以上家賃の支払も厳しいため、物件を解約したい」との連絡があったが、当然この申し入れを断った。

困り果ててしまったこの高齢の連帯保証人は、息子でもある借り主の自宅を訪ねるが、居留守をつかわれ、また連帯保証人自身で所有していた合鍵で室内に入ると、何と借り主は裏口から逃げ出すなど、接触を頑なに拒絶されていた。

しかし、物件の賃貸借契約の解約ができるのは借り主だけで、家賃を滞納しているからといって、貸し主と連帯保証人との間で勝手に解約をしてはいけません。

以前、当社のある管理物件において、こんな例があった。借り主は50代男性、連帯保証人は借り主の父親で70代である。借り主は20年以上この物件を賃借し、

以上のように、家賃滞納で困った連帯保証人が、代理で物件の解約を求めてくることはあるが、くれぐれもこの求めを受けてはならない。あくまで解約手続が可能なのは借り主であって、借り主との連絡が取れないならば、法的手続で解決しなければならぬ。

もし、借り主の与り知らないところで解約手続を進め、室内の荷物を撤去すれば、その責任を問われるのは貸し主である。

シー・エフ・ネットP.M  
事業部管理課 片岡雄介