

2015年(平成27年) 7月27日号

NO. 2690 (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

CFネット流 大家実践塾

155

家賃保証の落とし穴

無断転貸で無保証状態に

本人に連絡付かず長期化も

「借り主を家賃保証会社に加入させれば、家賃滞納など怖くない」。家賃滞納の督促業務を専らにしている私の元には、こういった意見がたびたび寄せられる。

それは、管理会社の社員であったり、また物件家主であったりと、さまざまであるが、私はこの意見に素直にならずにはできない。家賃保証会社によっては、借り主の契約違反行為を理由として、保証契約が打ち切られることもあり、

この物件訪問時、もし家賃保証会社の社員が、無断転借人である不法占有者に「あなたはこの物件に住んでいるのか?」と尋ねると、何ら悪気のないこの不法占有者は、素直に認めるだろう。この時点で、借り主の無断転貸行為が判明し、契約違反により保証契約が打ち切りとなってしまう家賃保証会社中にはあるのだ。

その場合、今後の滞納家賃に関しては、家賃保証が求むらることを、承知しておく必要がある。このような不測の事態は決して少なくない。もし発生した場合、熟練した対応が求められることを、承知しておく必要がある。

無保証状態に陥ってしまうからだ。

会社ではなく、貸し主自身が督促をしなければならぬ。

ただし、物件を無断転貸した借り主の行方は不明であることが多く、滞納家賃の回収は困難を極める。

不法占有している無断転借人には、話し合いにより物件から退去してもらうことが最適ではあるが、中には退去に応じないケースもある。

その場合、法的手続によって、退去を求めなければならぬ。

その借り主の違反行為の中で最も多いのが、物件の無断転貸行為であり、そして、これは一部外国籍の借り主に多く見られる。日本にまだ慣れていない、この一部外国籍の借り主たちの多くは、知人へ無断転貸することを悪いことだと思っていない。

「初開催!日本の賃貸不動産市場 増え続ける外国人」東京23区の若者の6人に1人は外国人の時代を生きる」9月6日(日)東京にて開催(参加費:無料)

「外国人と賃貸不動産」をテーマとした大型セミナーをご紹介します。

詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnetts.co.jp/

そのため、家賃滞納発生時に、物件を訪問すると、借り主以外の見知らぬ人物が、物件に住んでいたことがたびたび起こる。

「初開催!日本の賃貸不動産市場 増え続ける外国人」東京23区の若者の6人に1人は外国人の時代を生きる」9月6日(日)東京にて開催(参加費:無料)

詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnetts.co.jp/

詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnetts.co.jp/