

週刊住宅

家賃を長期滞納したまま退去してしまった債務者に対する督促手法はさまざまである。

もし、その債務者の滞納家賃に対する債務名義があるのならば、債権差し押さえての強制執行による回収が一番手っ取り早く容易である。書類を作成し、いくらかの手数料を裁判所に納めさえすれば、滞納家賃と



手数料を合わせて債務者から回収できるからだ。

ただ、家賃を長期滞納して退去した債務者は、正社員として会社に勤めている可能性は低く、また差し押さえることができる物を保有していないことが多い。そうなること、後はその債務者との話し合いにより、膨れ上がった滞納家賃を回収しなければならぬ。

滞納家賃の長期間分割回収

184

この時に、一般的にイメージされるのが、債務者に対し強圧的に接し、支払いを迫る方法である。この方法は、回収業務初心者にも実行可能で、最も簡単な方法かもしれない。ただ単に、声を荒げながら、居丈高に物を言えば良いだけだからである。もしこの債務者が、滞納家賃を一括して支払えるだけの資力があるのなら、こういった方法も良い

“敵”ではなく“味方”に

居丈高では連絡不能に

かもしれない。債務者が債権者に対し、これ以上の関わり合いを持ちたがらず、早めの清算を望んで全額支払うこともあるからだ。

しかし、債務者が滞納家賃を、1年どころか何年もかけて毎月分割して返済する場合、こういった方法で全額回収することは難しい。家賃を長期滞納する債務者は、転居先の家賃支払いに加え、消費者金融など

から借り入れていることもあるため、金銭的にかなり苦しいことが多い。すると、債権者である当社への滞納を要する。それでも、債務者に対し、「滞納家賃の完済のためであれば、できる限りの協力をする」「ともに手を取り合って、完済を目指そう」というスタンスで、粘り強く接し続け、督促ではなく説得を続けていけば、債務者によってその期間は異なるが、次第に当社へ親近感を持つようになる。

そして、債務者からの分割金支払いが一度始まれば、後はもう特にすることもなく、毎月の分割金が入ってくる。もちろん、たまには債務者へ電話連絡し、毎月の分割金支払いの御礼に加え、互いの近況を交換し合うなどすればなお良い。そうすれば滞納家賃は、多少の時間はかかることも、自然に完済となるだろう。

シー・エフ・ビルマネジ
メント 片岡雄介