週刊住宅
2018年（平成30年）5月28日号
NO. 2814　（毎週月曜日発行）

CFネッツ流 新・大家実践塾

18

不動産賃貸トラブル

滞納賃料回収の訴訟提起

契約書に合意管轄条項が必須

滞納賃料を回収する訴訟を提起する場合、「どこに裁判管轄があるか」。通常は、賃貸借契約書に管轄の合意に関する定めがあるであろうから、この問題が顕在化するのは稀（まれ）である。しかし、仮に管轄の合意がなかった場合に、どこの裁判所に訴訟を提起すればよいのか。理論的に難しい問題がある。

管轄の問題は、民事訴訟法に規定がある。民事訴訟法は、原告は、原則として、被告の住所地を管轄する裁判所に訴えを提起すべきこととされている（3条の2）。もっとも、付加的な管轄裁判所も定められている。例えば、不動産に関する訴訟では、問題となる不動産の所在地を管轄する裁判所にも訴えを提起することができる（3条の3第11号）。

義務履行地にも裁判管轄が認められているが（民事訴訟法5条1項）、家賃の支払いが銀行振込みあるいは自動振替引き落しの場合、問題が生じる。なぜなら、金銭債務の履行が完了するには、債権者の預金口座に他の勘定などから振り替えられて入金の記帳が完了しなければならないと解される。義務履行地は、すなわち金銭受領者の預金口座にある場所である、とも考えられるし、債務者は、支払期日に債務者名義の引落口座に支払額相当の預金残高があれば足りるので、義務履行地は、債務者の預金口座のある場所であるとも考えられる。

判例・学説上争いがあるものの、遠隔地当事者間における金銭債務の履行を銀行振込み・自動振替引き落しの方法と定めた結果、義務履行地が債務者（賃借人）の預金口座の場所と認められ、それが訴えを提起する際に債権者（賃貸人）にとって不利益と思われる場合は、前もって当事者間で合意し債権者（賃貸人）の住所地の裁判所を合意管轄とする旨定めていなければならないとの説もある。

他方、給与振込みに関する裁判例で、給料を口座振込で支払うことは、持参による支払のためにとられているものと解され、給料支払義務の履行地は、債権者（給与を受け取る労働者）の所在地であるとしたのもある（大阪高決平10・4・30判タ998号259頁）。

この点について2002年（平成14）12月21日の日本弁護士連合会による『消費者訴訟における司法アクセス（裁判管轄）に関する意見書』では、「銀行振込を利用する現代の消費者契約においては、持参債務かどうかという問題は振込手数料の負担者を考える基準として意味があるにとどまり、実際の支払は専ら消費者の住所地の最寄りの銀行窓口から振り込むことができるという利点が中心である。つまり、銀行振込や自動入出金機を前提とする消費者契約においては、持参債務の原則によって債権者の住所地を義務履行地とすることは、消費者が予期しない不利益を及ぼすこととなる」とし、「消費者契約に関する訴訟においては、事業者である債権者の住所地を義務履行地とすることも認めるべきではない」と結論付けている。いずれにせよ、賃貸借契約書に、合意管轄条項を設けておくことは必須であろう。

■CFネッツ東京本社　弁護士　世戸孝司
▽Eメール＝seto@cfnets.co.jp
▽HP＝http://www.cfnets.co.jp