2014年（平成26年）3月31日号
NO.2625　（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ネッツ流大家実践塾 105

貸し主が生み出す長期家賃滞納

安易な約束が借り主の甘えに

〝待ってくれる〟と後回し

「家賃を滞納している借主の支払約束をどこまで信じれば良いのか？　約束をしてもすぐに破られてしまう」。こういった質問があるが、よくよく聞いてみると、貸し主側に問題があることもある。

例えばある借り主が、賃貸アパートの部屋の家賃を滞納しているものの、手元に支払えるだけの余裕がなく、また今後も手元に入ってくる見込みもない。それでも滞納している家賃のことで気に病んでいるとき、アパートの貸し主から借り主に対する支払催促の電話連絡があればどうか。

滞納家賃を支払える金銭がないことを、貸し主に対し素直に申し入れる借り主もいるだろうが、こういった借り主はまれである。大半の借り主はこういったとき、〝～日後に支払います〟といった、その場しのぎの嘘を貸し主に対し申し入れることが多い。

貸し主はこの言葉を真に受け、借り主との間で支払日の約束をしたと思い込むが、借り主が申し入れた支払日には当然、滞納家賃の支払いはない。そこで貸し主は、借り主から約束を破られたと怒る。

もちろん、家賃を滞納し、嘘の支払日を申し入れる借り主が悪いのだが、ここで少し振り返ってほしい。なぜその日が滞納家賃の支払日なのかを、借り主から詳細に聞き出したのかどうかである。

借り主に対し、支払日の根拠を事細かに確認すると、所詮は嘘の支払日なので、すぐに辻褄が合わなくなり、前述のような無駄な約束はなくなる。そして、借り主の現状把握を行なうとともに、その内容次第では解約を勧めることによって、長期の家賃滞納を未然に防ぐことができる。

逆に、借り主の言葉に疑いもなく支払約束をしてしまった場合、借り主の家賃を支払えない状況は続き、家賃滞納が悪化する。

また、「滞納家賃の支払猶予は何日くらいなら与えても良いのか？」という質問もよくある。

借り主と滞納家賃の支払について話し合うことができたのならば、今日その日に滞納家賃を支払うようにさせるべきである。

そもそも、家賃の支払期日はとうに過ぎているのであるから、滞納家賃を早急に支払ってもらわないといけない。しかし、借り主の〝～日後には支払います〟という言葉に貸し主は安心してしまい、なぜか気軽に、借り主が申し入れる支払日の遅延を認めてしまう傾向がある。

ここで貸し主が安易に家賃の支払日を延ばしてしまうと、〝多少の遅れでもちょっと相談すれば支払を待ってくれる〟という甘えが借り主に出てしまう。そうすると、携帯電話料金や水光熱費、家賃などの毎月支払われるべき費用において、家賃の支払順序を後回しにされてしまい、次第に家賃の支払遅延が続き、結果、長期の家賃滞納につながる。

家賃滞納は、貸し主が助長し、自ら招いていたりもする。

㈱シー・エフ・ネッツ
管理課　片岡雄介