2014年（平成26年）10月20日号
NO.2652　（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 129

夜逃げした家賃滞納者の荷物

家財残し連絡なしに退去

借り主と連絡取れず法的手続き

当社が貸主として賃貸していたある物件で、こんな出来事があった。

その物件の入居者は、夫婦と子ども1人の3人家族だった。借り主はその夫婦の妻で、40代の女性である。借り主は、この物件を3年ほど賃借していたが、ある日、家賃の滞納が始まった。

私が借り主に電話連絡すると、「あそこはもう退去して、今は別のところに住んでいる」と答える。物件の解約にあたっては、退去の立会いを行ない、鍵の引き渡しを受け、明け渡して貰わなければならない。

そのため、私が退去の立会いの日時を設定しようとすると、借り主は「夫も娘もどこかへ行ってしまって、部屋の中はもう空っぽ。ゴミしか残っていない。鍵も捨ててしまった。だから後の処理はそちらに任せる」と言い放った後、電話を唐突に切り、以降この借り主は、こちらからの電話連絡に一切応じなかった。

私が物件現地に赴き、窓から部屋の中を確認すると、「空っぽ」とは程遠く、冷蔵庫やテーブルをはじめ、調理用具に食器、衣類と、生活用品類一式がそのままの状態で残されている。なかには貴重品と思われる物も放ってある。

とても明け渡したとは言えない状況である。

こういった場合、部屋の中の荷物を貸し主が勝手に処分することは、貸し主の自力救済となり許されない。

もし勝手に処分した場合、借り主もしくは同居していた家族により、当社を被告とした損害賠償請求の民事訴訟を提起されるだろう。また、住居侵入と窃盗の刑事罰の対象となる可能性があるため、法的手続きに則って処分をしないといけない。

物件内部の確認直後は、法的手続きに拠らない、借り主との話し合いによる円満な解決を目指したが、借り主とは相変わらず連絡がとれず、借り主は行方不明のままであった。

結局この件は、建物明渡訴訟から建物明渡の強制執行という法的手続に基づき解決した。

借り主の家賃滞納発生から強制執行断行まで約8カ月もの期間を要し、もちろんその間、借り主からの家賃は入ってこず、また訴訟費用と強制執行費用もかなりの金額となった。

しかし、滞納家賃や法的手続費用をかけたくないという目先のことのみを考え、部屋の中の荷物を勝手に処分していたとすれば、損害賠償か刑事罰か、もしくはその両方により、今回の金額以上の損害を蒙っていた可能性があった。

そのため、このようなケースでは必ず法的手続に基づく解決を図るべきだろう。

また、当社は常に法令を順守することを理念としているため、そもそも法令に違反するようなことを行なわない。

法令が何のためにあるのかを考え、そしてそれを順守することを忘れてはいけない。

シー・エフ・ネッツPM事業部管理課　片岡雄介