2015年（平成27年）3月2日号
NO.2670　（毎週月曜日発行）

週刊住宅

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/

GFネッツ流大家実践塾　142

長期家賃滞納の最適な解決方法

法的解決が有効だが、例外も

最適手段を常に検討

当社の賃貸物件に居住していたある親子の話。

借り主Sは70代の女性で、40代の息子Hとの2人暮らし。連帯保証人Yは、借り主Sの娘Aの夫であった。SとHの親子は、物件に10年近く住んでいたが、ある日、家賃の滞納が発生した。私がSへ電話をかけても、また物件現地を訪問しても連絡がとれず、さてどうしたものかと考えていると、同居人であるHから電話連絡があった。

「母Sが病気で入院していて、ここ最近バタバタしていたので、家賃支払のことをすっかり忘れていました。今はもう落ち着いてきたので、支払っていなかった家賃を支払います」。

しかし、支払はなく、またHとの連絡も取れなかった。そのため私が、遠方に住んでいる連帯保証人Yに電話連絡すると、Yはこの物件の賃貸借契約の連帯保証人になっていたことをすっかり忘れており、またSとHとの付き合いもほとんど無いらしく、今回の家賃滞納問題には関心を示さなかった。

その後も、Hからの連絡も支払もなかったため、私がYへ電話連絡を続けていると、ある日、Yは電話口を娘Aに代わった。Aは、今回の家賃滞納問題に関して、無関係を貫く姿勢であること、また支払う気持ちは一切ないことをまくしたてた。私がAへ事情を尋ねると、Aは「母であるSのことは心配だが、兄であるHのことが心底嫌いなため、支払いたくない」と言い放ち、電話を一方的に切った。

そうして、Hとは連絡が取れない状況が続き、YとAへの説得を続けているうちに、滞納家賃は3カ月分に膨れ上がった。

こういった場合、建物明渡訴訟へ移行して、法的手続きによる解決を図ることはたやすい。家賃の滞納が3カ月分あれば裁判所も建物明け渡しを認めるので、強制執行が可能だからだ。

しかし私は、Aさえ説得できれば、Yは滞納家賃を支払う可能性が高いと踏んだため、法的手続への移行を見合わせ、AとYへの説得を続けた。そのうち、Aも「ウチもそれほど余裕がある訳でもないですし」「アイツのためにン十万円も代わりに支払うなんて」と文句を言いながらも、支払う姿勢を見せ始めた。その後、話はトントン拍子で進み、Yは当社に滞納家賃全額を一括で支払った。

その後、Hは、Aから相当に叱られたのか知らないが、当社へ家賃を滞納することはなくなり、今では毎月真面目に家賃を支払っている。また今回の件で親近感が湧いたのか、以前は当社に対しやや喧嘩腰での応対だったのが、協力的な姿勢で接してくるようになった。

長期の家賃滞納に陥った場合は、法的手続きによって解決することが良い。しかし今回のように、最後まで諦めず、説得と交渉を続けることによって、家賃滞納問題が解決し、そして借主や入居者との信頼関係が向上することもある。長期家賃滞納の解決には、相手を見て、何が最適な手段なのかを常に考えなければならない。

シー・エフ・ネッツ　PM事業部管理課　片岡雄介