

2016年(平成28年) 6月27日号
NO.2735 (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

点があり、むやみやたらにやれば、借り主から必ず手痛いし、返済をへらつ。例えば、手紙(督促状)である。まず文面だが、命令口調の文章や、敬語・丁寧語を使用しない文章は避けるべきである。ただ単に借り主がすでに支払ったものと勘違いをしていたり、すっかり支払い忘れていただけとか、もしくは借り主

賃貸物件の借り主の家賃滞納が発生したときに、一般的に思いつくのが、電話・手紙・訪問による督促である。最近では、ショートメールでの督促も増えている。借り主に滞納家賃の支払いを促すという点では、電話、手紙、訪問、ショートメール、どれも変わりはないが、それぞれ注意すべき

196

滞納家賃督促状送付の注意点

が銀行で振込手続を行なったものの何かしらの手違いによりエラーとなる。貸主主に着金確認ができていないだけというケースは珍しくない。そういったときに、貸主から借り主へ、敬意を欠いた手紙を送付すればどうなるか。借り主としては、自らに落ち度があることを理解しつつも、貸主主に対し、良い感情は持たないはずである。すると、借り主

手続きミスの可能性も

高圧的ではトラブルの元に

の、貸主主に対する印象は良くないものとなり、貸主主と借り主との関係は悪化し、借り主に賃貸物件に長く住んでもらうとする貸主主にとっては大きな障害となる。そのため、例えば家賃を支払っていないくても「借り主はお客さま」という認識を忘れずに対応しなければならぬ。次に、滞納家賃の支払い方法。振り込みによる支払

いなのか、引き落としによる支払いなのかを手紙に記載する。最近では、借り主指定の金融機関口座からの引き落としによる支払いも、支払い方法の一つとしてよく用いられている。ただし、借り主の口座の残高不足により、家賃引き落としができないこともある。その場合、再度の家賃引落手続を行なっているのならば問題はないが、もし引き落とし手続が1回のみであるならば、貸主主は、借り主に振り込みによる支払いを通知する必要がある。「たとえ残高不足で家賃が引き落とされなくても、貸主主の方で、もう一度引き落とし手続をしてください」と考える借り主は少なくない。そして、残高不足で家賃引き落としできていないことに気付かない借り主もまた多い。そういった、借り主の善意悪意に関わらず「てっきり引き落としで支払い済だと思っていたから、お金を他の用事に使ってしまった。家賃をすぐに支払うことはできない」という理由での家賃滞納の発生につながる。そのため、残高不足により家賃引き落としができないことが判明したその日に、貸主主は借り主に対し、残高不足で引き落としできなかった家賃を、振り込みにより支払ってくれるよう通知しなければならない。もちろん、このときも借り主を尊重した文面の手紙を送付する。家賃滞納の督促業務における手紙送付は、一歩間違えば、大きなクレームやトラブル、長期家賃滞納へとつながる。しかし、その文面や送付時期、内容に注意を払ってさえいけば、借り主との関係も悪化することはない。家賃滞納の発生も防げるはずである。

シー・エフ・ビルマネジメント 片岡雄介