

2016年（平成28年）11月28日号
NO.2756（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

借り主が家賃を滞納したまま賃貸借契約を解約し、その後行方不明になることがある。連帯保証人に滞納家賃を請求するが、連帯保証人が支払わないこともある。賃貸借契約の連帯保証契約締結時に、軽い気持ちで連帯保証人欄へ署名押印し「借り主の家賃滞納は、自分には関係のないことだ」

CFネッツ流 大家実践塾

と、自身が連帯保証人であることの意識が低いからだ。

「こつこつと連帯保証人に対しては、手紙、電話、訪問による督促を根気強く続けていけば、滞納家賃は完済する。遠方に居住している場合、訪問による督促は難しいため、手紙と電話のみの督促にならざるを得ないが、こつこつと遠方の連

217

連帯保証人への滞納家賃請求

帯保証人の中には、次第に応じなくなることがある。遠方にいる連帯保証人が「滞納家賃の回収のため、まさか、ここまででは来ないだろう」と、手紙と電話を無視していれば、滞納家賃を踏み倒せるという腹積もりだからである。こつこつとした場合は、法的手続による請求が有効である。裁判所を通じて滞納家賃を請求されれば、大抵の連

例えば、当社賃貸物件を賃借していた借り主Nと、その連帯保証人Tの話。Nは毎月家賃の支払遅れの常習者だったが、家賃を3カ月分滞納したまま賃貸借契約を解約し、その後行方不明になった。Nの家賃支払いが遅れる都度、私はTに滞納家賃について連絡しており、Tが支払ってくるのとが少なからずあった。Nが賃貸借契約を解約した。

自宅訪問は有効な手段

「まさかここまで」心理を突く

帯保証人は滞納家賃を支払う。ただ、法的手続に関しては、時効の範囲内であれば、いつでも実行が可能であり、交渉の切り札として取っておき、法的手続を執る前に、この連帯保証人の自宅を訪問して督促するのも一つの有効な手段である。「こんな遠くまで来るはずはない」という心理を突くため、かなりの効果が見られる。

後、Tに対し滞納家賃について連絡すると、連帯保証人Tはそれまでとは打って変わって「私にはもう関係のないことだ」と、支払う姿勢を見せず、連絡も取れなくなってしまった。当社は神奈川県に所在、Tは長野県に住んでいた。資力のある連帯保証人Tに対し、法的手続による請求も検討したが、まずはTの自宅を訪問し、滞納家賃を

このように、滞納家賃の督促対象者が、遠方に住んでおり、自宅訪問による督促が難しいと思われる場合でも、いざ実際に自宅を訪問して督促してみると、思いのほか、あっさり滞納家賃を支払ってくるケースがある。

相手が嫌がる部分、予想に反する点を考え、それを実行すれば、滞納家賃の回収率は格段に向上するであろう。

シー・エフ・ビルマネジ
メント 片岡雄介