

# 週刊住宅



賃貸物件の借り主の家賃滞納が長期化すれば、法的手続にて解決を図る。主に建物明渡請求と滞納家賃請求の民事訴訟である。その借り主に連帯保証人がいれば、借り主と合わせて連帯保証人も被告として、前記訴訟を裁判所へ提起する。しかし、その内容次第では、借り主のみを被告として訴え、連帯保証人をあえて被

告から外すケースもある。約4年前のことである。当社賃貸物件を賃借していた借り主Nは、物件の家賃支払いを遅れることなく、長年真面目に住んでいた。ある日、当社への家賃支払いがなく、私からの電話にも応答しなかった。こういった場合は、借り主に何かしらの異変が起きている可能性が高い。

237

## 建物明渡請求と滞納家賃請求

私が物件現地を訪問すると、電気やガス、水道の供給は停止、ポストは滞留物であふれかえっていた。長年の経験から、「夜逃げ」と予測できた。万が一、室内で借り主Nが倒れている可能性もあるため、警察官立ち会いの下、室内を確認した。すると、室内は家財などで埋め尽くされていたが、貴重品の類はなく、出入りの様子も見られなかった。私が物件現地を訪問する

渡請求と滞納家賃請求の民事訴訟で解決する。滞納家賃は膨れ上がる一方であり、また、室内に残されている家財を、貸し主である当社が断りなく勝手に処分することは自力救済に該当し、禁止されている。そのため、当社は、借り主Nと母親を被告として、建物明渡請求と滞納家賃請求の民事訴訟を提起した。裁判所から母親に対し、

### 法的手続きは相手方吟味を 連帯保証人を除外することも

ため、警察官も私も「夜逃げ」と判断した。連帯保証人は、借り主Nの母親(以下「母親」)であった。借り主Nとは相変わらず連絡が取れず、また所在も不明のため、借り主Nの行方や、滞納家賃の支払いについて母親に、話すと「私には一切関係ない」と取り付く島もないさまであった。

このような場合、建物明仕方なく当社は訴えを取り除いた。その後、借り主Nから連絡も支払もない状況が続いたため、当社は再度、建物明渡請求と滞納家賃請求の民事訴訟を裁判所へ提起した。今回の被告は、借り主Nのみで母親は被告から除外した。その後、裁判所から建物明渡、滞納家賃支払の判決が言い渡され、建物明渡の強制執行によって、賃貸物件は明け渡された。建物明渡後、私は母親に対し滞納家賃を請求したものの、支払う姿勢を見せなかったため、母親を被告として、滞納家賃請求の民事訴訟を裁判所へ提起すると、即座に滞納家賃全額を支払ってきた。

法的な手段で解決を図る際には、相手方の性質や内容を吟味して、法的手続きを執る必要があるのである。シー・エフ・ビルマネジメント 片岡雄介