

Seminar

シリーズ建物明渡し請求・第3回

あなたが賃貸しているアパートで賃料の滞納者が出ました。さて、あなたは、どのような対応を取りますか？

前々回から連載を開始した「シリーズ 建物明渡し請求」ですが、前回から各論に入り、契約違反を理由とする建物明渡し請求のうち典型的な類型の1つである賃料不払いを理由とする建物明渡し請求の説明を始めました。今回は、これを更に掘り下げて、賃借人が賃料を滞納した場合、具体的にどのような対応を取るべきか、また、長期滞納が生じないようにするためにどのような方策を取るべきかという観点を踏まえ、具体的な建物明渡し請求の方法について説明させていただきます。

1. 賃借人の賃料不払いが生じた場合はどのように対応すべきか？

賃借人からの賃料徴収管理は、賃貸管理会社にすべてお任せになっており、自らは特に何もやっていません。－昨今は、このようなアパートのオーナー様も増えていると思います。サブリースシステムと呼ばれる借り上げ方式や賃料保証会社の参入などで、単なる賃貸管理のみならず、オーナー様は、何の苦勞もせずに確実に賃料が入ってくる－確かにそのような契約もあるかもしれません。しかし、このようなケースにおいても、借り上げ賃料の定め方やどの範囲の賃料を保証しているかは契約内容によって千差万別ですので、オーナー様は本当に安穩としてよいのか、ということは、また別問題のようです。このお話しの詳細については、別の機会に譲るとして、今回は、自ら賃料徴収を行っているオーナー様や賃料徴収代行をしてくれる管理会社はあるものの、いざ賃料回収ができない場合には、オーナー様自らが対応しなければならないというようなケースについて、オーナー様が賃借人としてどのような対応をすべきかということを説明していくことにしましょう。

2. 賃借人の賃料の支払いが遅れたらどうしますか？

月末に支払われるべき賃料が支払われなかった－そんな経験があるオーナー様は決して少なくないと思います。支払いが1日でも遅れたら、その日のうちに賃借人に怒鳴り込むようにしています－そんなオーナー様もいらっしゃるかもしれません。しかし、これも余り現実的な対応ではないでしょう。また、賃料の督促というのはオーナー様にとって意外とストレスになる対応です。そこで、以下、1つの対応モデルを説明させていただきます。

3. 賃借人の賃料の支払いが1週間遅れた場合の対応

単身者の賃借人で、賃料の支払いが銀行振り込みの場合、たまたま仕事が忙しくて、銀行に行けず、また、オーナー様に電話をする時間もなかった－ひょっとすると、そんなことが1～2日くらいだったらあるかもしれません。そんなに目くじらを立てて督促をしなくてもいいのではないか－そんな心優しいオーナー様もいらっしゃるかもしれません。しかし、オーナー様に何の連絡もないままに賃料の支払いを1週間遅延するような賃借人は、そのまま放置するのは危険であり、既に黄色信号であるというべきです。まずは、電話でも手紙でも構いませんので、賃借人に対し賃料の支払いが遅れていることを伝え、速やかに支払いを行うよう催告して下さい。その際に、速やかにお支払いいただけない場合は、連帯保証人にも連絡させてもらう旨を伝えることも忘れないようにしましょう。連帯保証人は、一定の資力がある人であることが望ましいのですが、このような場面を考えると、賃借人に一定の影響力がある方を連帯保証人に就けさせるということが得策です。そして、賃貸借契約を締結する際には、連帯保証人の資力を確認するために、源泉徴収票の写し等を徴収するだけでなく、電話等でも構いませんので、必ず連帯保証人に連絡を取り、連帯保証の意思があることを確認するようにして下さい。ご自分で対応することが難しいオーナー様は仲介業者に依頼しても構いませんので、手間を惜しまずこの作業を行うことをお勧めします。このような細かい対応が賃借人に対して適切な連帯保証人を就けさせることに繋がります。

4. 借入人の賃料の支払いが1か月以上遅れた場合の対応

借入人の賃料の支払いが1か月遅れるということは、次の支払日が到来するという事ですから、その結果、滞納賃料が2か月分になるということが少なくありません。また、幸いにして1か月分は支払いがなされたとしても、今後、滞納賃料が2か月分に達する可能性は高いと言わざるを得ません。このような状況になると、既に、赤信号に限りなく近い黄色信号と言わざるを得ません。そこで、借入人の賃料の支払いが1か月以上遅れた場合には、借入人と連帯保証人連名で、書面による賃料支払いの催告をして下さい。内容証明郵便での催告をするか否かは悩ましいところですが、借入人の賃料不払いに関して連帯保証人に対するコンタクトが初めてであれば、殊更に連帯保証人を刺激することが得策かということも勘案すると、普通郵便でよいのではないかと(せいぜい特定記録を付けるくらい)というのが私の意見です。

5. 借入人の賃料の支払いが2か月以上遅れた場合の対応

このケースは、滞納賃料が3か月分になる可能性が高いという状況です。滞納賃料が3か月分になる場合は、もはや赤信号であると言わざるを得ません。そこで、このケースは、①借入人と連帯保証人連名で、②内容証明郵便にて賃料の支払いを催告すると共に、③催告期間(借入人への催告書到達後5日から1週間程度)内に、滞納賃料全額の支払いがない場合は、改めて通知催告を行うことなく、賃貸借契約を解除する旨の条件付(期限付)解除の意思表示を併せて行うことをお勧めします。

これは、①滞納賃料が3か月を超えると、滞納賃料が支払われる可能性が更に低下すること、②このころから借入人とだんだん連絡が取れなくなり、また、内容証明郵便を受領しなくなるリスクも高まること、などの理由により、時間を経過するに連れて、書面にて賃貸借契約の解除の意思表示を行うことが難しくなるからです。

また、この時点では、弁護士に相談するという事も視野に入れて下さい。賃料を滞納する借入人は、引っ越しのための費用を捻出できる可能性も低いと言わざるを得ませんので、連帯保証人を含め、上手な交渉を行うことが不可欠になります。しかし、そのような交渉は、オーナー様には難しい場面もありますし、また、任意交渉では借入人が建物から退去しないということも少なくありませんので、訴訟による解決も視野に入れて対応することが重要になってくるからです。

弁護士に相談するのは敷居が高いというお話を伺うことも少なくありませんし、弁護士費用がご心配であるという方もいらっしゃるでしょう。しかし、弁護士に相談することは決して敷居が高いことではありません。私は、よく歯医者さんにたとえるのですが、虫歯の治療が痛いからといって、歯医者さんに行くのを先伸ばしにしていると、虫歯がどんどん悪化し、治療で痛い思いをすることも多くなり、しかも、無駄な出費がかかってしまふ。虫歯治療と賃料不払いはいずれも早期対応が肝心で、更に、重要なのはその予防なのです。弁護士費用についても、初回の相談料は、多くの弁護士は30分5000円程度ですし、賃料不払い解除→建物明渡し及び滞納賃料請求を依頼する場合の弁護士費用についても、まずは見積もりを依頼すればよいのです。また、この場合の弁護士費用は、税務上、経費と認められるケースも少なくなく(詳細は、税理士の先生にご確認下さい。)、特に、一定規模のアパート経営をしていて事業所得になっているオーナー様であれば、賃料不払いの借入人を長期間放置するよりは、弁護士に相談した方がお得なはずですよ。

6. 最後に

私のところにご相談にいらっしゃるオーナー様の中には、借入人が年単位で賃料を滞納しているというケースも珍しくありません。率直に申し上げると、このようなケースにおいて、滞納賃料全額を回収できるのは極めて稀であり、非常に運がいいと言わざるを得ません。そして、この「運がいい」オーナー様は資力を有した連帯保証人を就けている方であり、賃貸借契約締結時における十分な審査こそが「虫歯の予防」に該当するということになるわけです。

滞納賃料が1年を超えるような借入人に対しては、建物明渡し請求訴訟を提起し、オーナー様の請求を認める判決をもらっても、引っ越し費用が準備できないため、結局のところ、強制執行手続まで行わなければならないという事態に陥ることが少なくなく、オーナー様の経済的負担は極めて重くなります。

そのような事態に陥らないためにも、まずは予防、次に早期対応が重要となります。お心当たりがあるオーナー様は、すぐにでも対応に着手されることをお勧めいたします。

井手 慶祐(弁護士)

シティウーワ法律事務所パートナー。不動産取引案件、相続・遺言案件を数多く取り扱うと共に、執筆、講演(大学等での講義を含む)なども担当している。

三井のリアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。

皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株) 事業推進部 事業推進グループ フリーコール **0120-977-131** 午前10時～午後6時
(毎週水曜・月2回火曜定休)