

さまざまなトラブルをスマートに解決！！

その1

入居中のクレームは生活上のトラブルが大半と言えるでしょう。今回はその中でも、特に代表的なトラブルである、家賃滞納の対処方法についてご紹介させていただきます。

【家賃滞納の対処法】

滞納者ゼロというのが最も理想的ではありますが、どうしても少なからず滞納者が発生してしまうのが現実です。いったん、滞納が発生した時は、ただちに督促すべきでしょう。「1ヶ月遅れたくらいで督促すると、がめついと思われはしないか……」と督促をご遠慮されているオーナー様も多いようなのですが、金額が大きくなるとますます支払いが困難になるだけです。早め早めに対応するのは、お互いのためなので、ためらわず対処しましょう。具体的な督促方法としては、滞納期間に応じて段々と強くしていくとよいでしょう。

- 第一段階 本人に電話等により口頭にて督促
↓(滞納期間 1週間～1ヶ月程度)
- 第二段階 本人・連帯保証人に口頭とともに文書にて督促
↓(滞納期間 1ヶ月～2ヶ月程度)
- 第三段階 本人宛に内容証明・配達証明郵便により督促
↓(滞納期間 2ヶ月～3ヶ月程度)
- 第四段階 裁判所による支払い督促、また少額訴訟の申立
↓(滞納期間 3ヶ月以上)
- 第五段階 不調の場合調停申立(明け渡し要求)
↓
- 第六段階 建物明け渡し請求の訴訟を申し立てる

※滞納期間の日数及び月数はおおよその目安です。

学生ハウジングの管理受託物件におきましても上記のように段階を踏み、督促業務を実施しております。最も注意すべき点は、督促時に必ず支払いの期日を設定すること、そして何と云っても、上述のように早め早めの対処を心掛けることです。

また、督促を何度実施しても、いっこうに支払いがなされない、ということでドアをロックして部屋を使えなくした、という話をしばしば耳にします。しかし、これは完全な違法行為となり、入居者から損害賠償請求の訴えを起こされるかもしれませんので注意が必要です。

以上、ご参考にしていただくとともに、ご相談等ございましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。