

さまざまなトラブルをスマートに解決！！

その3

今回は退室時のトラブルについて、一部ご紹介させていただきます。

Q. 今月末で解約を予定している入居者がいるのですが、ここ3ヶ月間家賃を滞納しています。何度催促しても一向に払う気配がありません。滞納分を回収するにはどうすればいいのでしょうか？

A. 月末で契約が解除になるため、契約書とは別に、未払いの家賃が残っていることを確認させる「支払確認書」を作成し、そこに捺印させておくといでしょう。

ただ、こうした入居者はその程度では払わない可能性もあります。その場合の対処法は以下の4つが考えられます。

- ①退去までに敷金の残金がある場合、これで家賃の滞納分に充当する。
- ②敷金だけでは足りない場合は、解約までに少しでも払ってもらえるようにねばり強く交渉する。
- ③解約後もあきらめずに督促を繰り返す。
- ④それでも支払いがない場合は、法的な措置をとるしかありません。

滞納額が30万円以下の少額債権の場合は少額訴訟の申立を行うこともできますし、金額が多い場合は簡易裁判所に支払督促申立を行うこともできます。いずれにしてもあきらめないことが大切です。

※「その1」でもお伝えしましたように、このような事態を招くことのないよう、とにかく早め早めの督促が肝心だと思います。

Q. 1階が商店で2階以上が住居のマンションです。契約から1年半が経過した入居者が、下階のカラオケスナックの騒音がうるさいのを理由に退室を申し出てきました。その際、「本当は住み続けたいのにあまりに音がうるさいために出るんだから、敷金を全額返してほしい」といっています。しかも「返金に応じない場合は府庁に相談します」といってきました。敷金の支払義務はあるのでしょうか？

A. 騒音に関しては、苦情が出た時点で対処するのがオーナーの義務です。それを怠っていた場合は、かなり立場が悪くなってしまうのは事実です。ただ、同条件にある他の住人から何の苦情もない場合は、その旨を退室予定者に伝えるべきでしょう。1階にスナックがあることは事前にわかっていたはずですし、騒音が常識の範囲であれば、要求を断ることも無理ではないはずです。その場合は、原状回復の費用も請求できます。

※このようなケースでは苦情が出た時点での初期対応が重要になってきます。入居者とのコミュニケーションをはかり、このような状況を事態が大きくなる前に收拾することが大切です。

※不動産オーナー心得帖より一部引用

以上、ご参考にさせていただければ幸いです。また、さまざまなクレームやトラブルについてもご相談をお受け致しております。弊社ホームページからもご相談可能となっておりますのでお気軽にご連絡下さい。

株学生ハウジングホームページアドレス <http://www.gakuseihousing.co.jp/>

株学生ハウジング お客様サポートセンター 464-0202 担当:寺崎