

トラブルの未然防止と早期解決①

～（賃料滞納者への対処法）～

以前の×××号におきましても、簡単にふれました賃料の滞納者への対処方法について今回はもう一歩踏み込んで考えてみたいと思います。

◎賃料の滞納の原因

- ① 賃料の支払忘れ・・・全くの『うっかり』
- ② 借主の怠慢・・・賃料滞納に対してあまり抵抗がないルーズな性格
- ③ 一時的要因・・・短期的な『経済的困難』
- ④ 深刻な『経済的事情』・・・慢性的に支払いが困難

実際に滞納があった場合に、最初に考えていただきたいのが、上記のどのケースに当たるかをそれまでの賃料の支払状況から推測し、適切な対応をしていくことが必要です。

①と②に関しては、②の場合本来賃料に当てるべきお金を他のことに使い込んでしまい、放っておくと③、④のケースに発展する恐れがありますので、早期での督促が必要ですが、基本的に支払い能力はあると考えられますので、一度の督促で収納できる可能性はかなり高いといえます。

一方、③④のケース、特に④の場合は、単純に経済的な事情により支払えないということになりますので、オーナー様にとっては重大な問題といえます。経済的な事情といっても、その後滞納額が増大してしまえば、より支払いが困難になる一方ですので滞納をそのまま放っておく訳にはいきませんので、滞納が分かった段階で『迅速な督促』を行うことが重要です。ただ、①②の場合と異なり一度の督促で賃料の収納をすることは事情が事情だけに難しいでしょう。

◎借主に深刻な経済的事情がある場合の督促のポイント

- a. 滞納が慢性的になってしまっているので、毎月予め期日を決めて請求しておく。
- b. 滞納が分かった段階で『迅速な督促』を行う。上記4つのケースどれにも当てはまります。
- c. 借主と直接会って支払いの期日の確約を取る。書面を交わすことが望ましいでしょう。
- d. 連帯保証人を交えて話をする。その際に借主も交えて支払い期日の確約をとりましょう。
- e. 分割払い等確実に履行が見込める支払計画を借主とともに考えることで、借主の負担を少しでも軽くして、無理の少ない賃料収納を行います。

上記のような対応をしてもなお支払いがなされない場合、最終的には『内容証明郵便』等を利用した『条件付解除通知』による契約の解除と、『滞納賃料の支払と住宅の明渡し』を求める裁判を起し決着を図ります。ただ、契約を解除する場合は『借主の背信行為がみられる』等の特段の事情がない限り難しく、また裁判による場合には、金銭的には弁護士に対する相談費用が、時間的には裁判所の確定判決が必要になるなど多くの費用と時間を費やすというオーナー様にとって多くのデメリットが発生してしまうことを考えると、やはり早期の段階での『正しい方法による迅速な督促』を行い、大きな問題に発展してしまう種を摘み取り、いざ滞納が発生してしまった場合には円滑に督促が行えるように、常日頃から入居者とのコミュニケーションをとり関係を親密にしておくことが大切です。