

司法書士がお答えします

住まい

Q&A

Answer

司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

未払い家賃の回収方法

Answer

アパート経営をされている方、これからアパート経営を考えている方も多いのですが、家賃の回収が思い通りにいかず、困っている方がいることも事実です。今回は法的な家賃の回収方法について説明します。

1 消滅時効

家賃を払うまで待つてあげる。分割して支払ってもいい。法的な回収方法ではありませんが、払える方法を借人と一緒に考えてみる。後、オーナーさんもいます。後に説明する強制執行等の大変さを考えると、ひとつの方法とは思いますが。しかし注意して欲しいことは、毎月払いの家賃のような債権は、民法の規定で5年で時効になるということです。

Question

会社を定年退職し、年金代わりにと思い、退職金を頭金にして中古のアパート1棟を購入しました。しかし家賃を滞納する借人がいます。回収するにはどうすれば良いのでしょうか。

2 契約解除

5年以上も支払いを待たせてあげたのに、回収できないということにならないように。

オーナーさんの多くは、アパートの建築・購入時に銀行の借入れをしているので、待つてあげる余裕がないのが通常です。家賃が支払えないのなら、退去していただきたいのが本音だと思います。

ところで、アパートの賃貸借契約書を見ると、「1回でも滞納すれば催告することなく自動的に解除する」という文言が記載されている場合があります。しかし判例は、賃貸借契約のように長期間に契約関係が存続する継続的取引では、信頼関係が破壊されたと認められて初めて解除ができるという「信頼関係破壊理論」というのを認めていて、1回の滞納ですぐに解除はできないとしています。では何か月くらい滞納していれば、解除できるか。滞納の頻度にもよりますが、少なくとも2〜3カ月の滞納がなければ解除できないと考えておいた方が良いでしょう。

3 強制執行

無事(?) 解除が認められたとしても、借人が自主的に退去しない場合には強制執行するしかありません。なお、解除したからといってオーナーさんが自ら荷物を運び出したり、カギを変えたりすることはできません。自力救済の禁止とあって、司法手続によらず実力をもって権利回復を果たすことは認められません。

まず、明け渡し訴訟をして、勝訴して、執行文というものを付けてもらいます。ここから強制執行の手続きに入りますが、ここからが大変です。

まず「明渡催告期日」を決め、その期日に建物内部の状況等を確認します。その際、実際に強制執行をする「強制執行実施日」を決定します。運搬費用等の執行費用は数十万円になることもあります。この費用は法律上は賃借人が負担することになっていますが、家賃が支払えない賃借人が費用を支払えるはずもないので、オーナーさんが立て替えます。そして、いよいよ強制執行という運びになります。簡略して述べましたが、手続はかなり面倒です。慣れない場合にはやはり専門家の助けが必要でしょう。入居の際に身元をしっかり確認し、場合によっては家賃保証の会社を利用することも考えてみてはいかがでしょうか。