不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第104回

家賃滞納トラブルに関するアクション

不動産賃貸業には様々なトラブルリスクが存在する。中でも家賃の滞納トラブルは経験したというオーナーが多いのではないだろうか。賃借人の個々の事情はあれど、トラブルを放置すれば賃貸人は大きなダメージを受けることもある。今回は滞納発生時の初動について、オーナーがとるべき行動をおさらいする。

家賃の支払いが滞る、借主と連絡がつかない等、お困りになることはございませんか。

高齢者や外国人入居者の増加によって、滞納に限らず騒音等様々なトラブルに日頃から頭を悩ませているオーナー様もいらっしゃると思います。

今回はそんな家賃滞納トラブルについて、最初の督促方法をご紹介したいと思います。既に知っていることも多いかと思いますが、ご一緒に確認していきましょう。

1．家賃を滞納している場合の督促方法

（1）借主様への督促

支払期限から1～2週間は電話もしくはメールで督促をしてみましょう。振込忘れ、出張・旅行等の場合、すぐに支払ってくれる場合もあります。

電話での督促をする場合は、時間帯・内容・頻度に注意しましょう。家賃の督促に関して直接に規制する法律はありませんが、場合によっては後の訴訟で不利に扱われる可能性もあります。

具体的には、電話での内容・時間帯について貸金業法の規定が参考になります。

貸金業法

第21条貸金業を営む者又は貸金業を営む者の貸付けの契約に基づく債権の取立てについて貸金業を営む者その他の者から委託を受けた者は、貸付けの契約に基づく債権の取立てをするに当たつて、人を威迫し、又は次に掲げる言動その他の人の私生活若しくは業務の平穏を害するような言動をしてはならない。

1正当な理由がないのに、社会通念に照らし不適当と認められる時間帯として内閣府令で定める時間帯に、債務者等に電話をかけ、若しくはファクシミリ装置を用いて送信し、又は債務者等の居宅を訪問すること。

2～10項省略

1項にいう社会通念に照らし不適当と認められる時間帯とは、午後9時～午前8時を指します（貸金業法施行規則　第十九条）。

つまり、督促が出来るのはそれ以外の時間帯になります。

また当日に話した内容・日時はなるべくメモ等を残しておくようにしましょう。後のトラブルとなった場合に証拠として使える可能性があります。

2～10項にも、その他禁止事項が記載されています。時間がある時に一度読んでみましょう。

（2）保証人様への督促

・保証人様が保証会社である場合

すぐに支払ってくれる場合が多いです。その後、原則保証会社様が家賃を立替、借主様に直接滞納分の支払いを請求する流れになります。

保証会社様から後の訴訟等で協力を求められることもありますので、賃貸借契約書、家賃振込口座等、普段から管理・保管をしっかり行いましょう。

・保証人様が個人の場合

基本的には借主様同様、電話・メールでの督促となります。こちらも内容等のメモを残しておくようしましょう。

なお、民法の改正により令和2年4月1日以降、個人根保証契約の場合は極度額の記載が必須になりました（民法465条の2第2項）。令和2年4月1日以降に従前の契約書をそのまま更新したことにより極度額の記載がない場合、無効になってしまう可能性があります。心配な場合は専門家に相談するようにしましょう。

今回は、家賃滞納時の最初の督促方法についてご紹介しました。

督促して支払ってもらえない場合は、内容証明郵便の送付、場合によっては訴訟の提起へ移行していくことになります。

また最初の滞納からあまり時間が経ってしまうと、借主様の心情として「これくらいの期間なら滞納しても大丈夫だろう」として毎回滞納する借主様となってしまいがちです。

早目の対処が大切ですので、日頃から気を配っていきましょう。

今月の筆者

●プロフィール

司法書士・土地家屋調査士・マンション管理士の難波と申します。

司法書士をメインに、首都圏全域で活動しております。不動産登記・相続・後見・家事関係が主な業務です。

司法書士を営む以前は、20年以上にわたり大手不動産仲介会社にて勤務しており、最後の10年は社内講師として社員の指導に携わっておりました。

アブリーガ司法書士法人
代表社員　司法書士
難波　誠

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/