



司法書士に学ぶ

賃料督促の実務

滞納督促の大原則とは？

今回から隔月で本誌にコラムを連載させていただく司法書士の太田垣章子です。「滞納による明け渡し訴訟」を専門に手がけて2000人以上の大家さんの相談を処理させていただきました。その現場体験から得た知識や知見をお伝えしてまいります。

賃貸経営において、いちばん困るのが家賃滞納でしょう。空室なら工夫次第で入居者を確保することができますが、滞納は督促という後ろ向きな作業が精神的に重くのしかかります。しかも退去させようと思ってもこれがまたひと苦労です。そもそも「払います」「貸します」という賃貸借契約の大原則を守ってくれないのですから、家主さん側のストレスは相当なものです。一方で「騒音問題」や「ペット禁止の賃貸住宅でペットを飼う」などのトラブルに比べると、最終的には訴訟手続きで追い出すことはできます。ただこの時に注意しなければならないのは、追い出すことはできても滞納分の回収は「ほとんどできない」ということです。

滞納する人は、ほぼ間違いなく他に借金があると言って過言ではありません。生活の収支バランスが既に崩れていて、督促の緩（ゆる）い家賃を支払う優先順位が低いだけなので、この状況で回収していくのは至難の技です。しかも退去してしまえば、新たな生活の上に滞納分が上乘せされるので、さらに返済は望めなくなってしまいます。家賃の回収ができないなら滞納額をためないことが絶対条件になります。家賃の3ヶ月分の滞納額があれば訴訟手続きを進めることができますので、そこまでは地道に督促を続けて、それでも改善されなければ訴訟手続きに入る。これが最終的に家主さんのリスクを最小限にする原則です。ではどのように督促をすれば良いのでしょうか？まず大原則として、絶対に督促行為を感情的にしないことです。ここを感情的にしてしまうと回収率が下がってしまうので淡々と督促することです。

書面の場合は内容証明郵便は費用が高いため使わないことが多いです。普通郵便で督促状を送るか、物件が近ければポストインでも大丈夫です。督促状には滞納の事実と振込先を明記します。1週間程度の支払い期限もしっかりとつけます。そして最も重要なのが記録を残しておくことです。いつ、どのような方法で、どの書面を滞納者に届けたか。そしてその反応はどうだったかを必ず記録しておきます。手書きの書面の場合にはコピーをとっておきます。電話の場合も同様です。いつ、誰が、誰に対して（賃借人本人や連帯保証人、賃借人の家族等）、携帯なのか固定電話なのか、そしてその時のやり取りの一部始終を記録しておきます。もし留守番電話になった場合には淡々と支払いがない事実、期限を切った支払いのお願いを吹き込みます。そして折り返しがあったかどうか、きちんと記録を残しておくことが大切です。

賃貸トラブルの場合、「出て行って」と言えるためには家主と賃借人との信頼関係が破綻した事実が必要となります。滞納してるだけでは弱く、家主側はこんなに督促をしたのに、それでも支払われなかったという部分を裁判所はチェックします。そのためにただ漠然と督促するのではなく、万が一訴訟になったときにすぐに出せる記録が家主さんの命綱となるのです。2回目の督促の時には「〇月〇日付の書面でもお伝えした通り……」と、こちらが記録をとっていることを相手方に分かるようにすることで回収率はアップします。

（司法書士／太田垣章子）



↑ オーナー様向けニュースレター

12
December
2018

東京不動産通信

特集1 空室対策はじめの一歩

災害時に入居者を守る 賃貸住宅

特集2 大家さんとのQ&A

ベランダ喫煙を 禁止できますか？

特集3 司法書士に学ぶ、賃料督促の実務

滞納督促の大原則とは？

東京不動産通信 2018年12月号
2018年12月5日発行（毎月1回発行）

発行所：東京不動産株式会社 / 発行人：重永正徳
東京都杉並区成田東5-39-12榎本ビル1階 TEL:03-6383-5671
HP: <http://tokyo-hudousan.co.jp/>

空室対策 はじめの一歩

災害時に入居者を守る賃貸住宅

今回のテーマは「災害時に入居者を守る賃貸住宅」を作つて空室対策につなげましょう、というお話です。

2018年は、7月の西日本豪雨、9月の台風21号の暴風と北海道の地震・停電という、未曾有の災害が日本各地を襲いました。今年の始めに、このような災害に遇うとは、現地の方は誰も予想していなかったはずです。ならば来年も、同じように予想していない地域に災害が降り注ぐ可能性は、残念ながら否定できません。日本の何処でも起こりうることなので、その備えをして「災害から入居者を守る賃貸住宅」を作り上げてはいかがでしょうか。そして、その安心が物件の注目度を高めて、部屋を決めていただくときの理由の一つになればと思います。自然災害から賃貸住宅の入居者を守る備えを、4つに分けて考えます。

1 非常食料の用意

被災された方が異口同音に唱えていたのは「水」の確保の困難なことでした。そしてつぎに食料です。備蓄しておく食料として、乾パン、缶詰、缶パン（パンの缶詰）、氷砂糖、チョコなどが挙げられますが、食料は賞味期限があるので賃貸住宅内で備蓄共有するには期限の管理が大変です。そこで、借主さんが入居する時にセットにしてプレゼントしてはいかがでしょうか。一方で飲料水は大量に必要であり、保存期間が5年以上と長いので、賃貸住宅として一括で備蓄しておくことができます。5年保存の2リットルのペットボトルが12本でも3000円以下で手に入ります。一世帯ごとに24リットルあれば、3人家族でも7日間は十分にもたせることができます。

2 災害用品の用意

災害時に困窮するのはライフラインの確保ですが、特に電気が使えなくなると食事と暖房に困ります。水道が使えないと、飲み水以外ではトイレに困ります。災害用品をコンパクトにまとめて、各部屋ごとか、賃貸住宅内に常備しておくことで、入居してくる借主は安心することができます。

3 非常食料の用意

地震の際に倒れる家具や家電の下敷きになって怪我を負うことが多いのです。危険な家具・家電といえば、冷蔵庫、大型テレビ、食器棚などがありますが、特に冷蔵庫は重量があるので下敷きになったら大変に危険です。各電機メーカーでは「転倒防止ベルト」を用意していますが、これを使うには壁にビスを打ち込む必要があります。冷蔵庫の背面の壁に合板を張っておくことで、どこでもビスを打てるようになります。その他にも、ストッパーや伸縮棒などの色々な転倒防止用品がありますので、入居時にプレゼントすることで、借主の災害に備える意識を高めることができます。

4 地域情報の共有

いざという時の避難場所や防災無線やアプリなど、地域ならではの災害時の決めごとがありますが、地域の外から来た入居者さんに細かな情報を共有して差し上げましょう。

このように並べると「そんなことまで大家が面倒みる必要が？」と思うかもしれませんが、空室対策のための投資として、「和室を洋間に変える」「住宅設備を設置する」などの工事があるなかで、「災害に強く安心・安全」という性能を持たせるのも選択肢のひとつですし、同じコンセプトの賃貸住宅は多くはありません。災害について、「分かってはいるけど自分では準備できない」人にとってインパクトのある募集条件ではないでしょうか。



大家さんとの



ベランダ喫煙を禁止できますか？



Q 私の賃貸マンションの住人から「ベランダの喫煙を何とかしてほしい」という苦情がでています。賃貸マンションで喫煙を禁止できるものでしょうか？



A 大昔の映画で主人公が路上でタバコを捨てて格好良く足でもみ消す、というシーンがありましたが、現代では考えられない行為になりましたね。「路上喫煙禁止条例」と言って、歩きながらの喫煙を禁止する自治体も増えましたし、罰金刑を明記している条例もあります。

喫煙人口はどうなっているのでしょうか。あるアンケートでは「家族の誰も吸っていない」が47.7%で過半数近く、「過去に自分か家族が吸っていたが今は誰も吸っていない」が32.3%で、合わせて8割の世帯で吸っていないことが分かります。愛煙家の数も減っているのです。喫煙者に「どこで吸いたいか？」と聞くと4割が「自宅で」と答えました。さらに「吸う場所は？」と聞くと「ベランダ（41%）、換気扇の下（25%）」という回答となり、家族の「受動喫煙」に気を遣っていることが分かります。実際に製薬会社の2013年3月のデータによると、家庭内で「受動喫煙」が原因で亡くなった方が3,178人という怖い結果が報告されています。

一昔前は、室内から追い立てられてベランダで喫煙する人達を「ホタル族」と呼んで同情を集めていましたが、現代はその行為が入居者同士の新たなトラブルの元となっています。ここ5年くらいの賃貸住宅のトラブルの中で、「ベランダの喫煙によって窓を開けていられないし、洗濯物に臭いがついて迷惑」という訴えが目立っているのです。なかには「家族に喘息の子がいるのでやめてほしい」という深刻な訴えもあります。

総務省消防庁の発表によりますと、タバコが原因となった建物火災のうち、ベランダが出火場所となった割合は平成17年は4.6%だったものが、平成26年

には11.5%に増加しています。大家さんもこの現実は無視することは出来なくなってきましたね。最近では分譲マンションでも「ベランダ喫煙」を管理規約で禁止するところが増えています。

さてご質問の「賃貸住宅で喫煙を禁止できるか？」ですが、賃貸借契約や付帯する入居規約で禁止することは可能です。禁止する範囲も、ベランダだけか、共用部分のすべてか、室内も含めて全てとするかを定めることは可能です。ただし、その禁止条項が決まる前に契約している借主には、趣旨を説明して同意していただく必要があります。8割は吸わないのが事実なら、健康にも良いことなので、多くの方が同意してくれるのではないのでしょうか。どうしても同意しない愛煙家には無理強いはできません。それを理由に更新を拒否することも認められないでしょう。「禁煙マンション」のキャッチフレーズが募集時に有利か不利かは、実際にやってみないと分からないですね。あるいは、「共用部分は禁止、専有部分では原則禁止で喫煙した時はペナルティとして原状回復の義務を負う」という取り決め方もあります。

最後に禁止していない賃貸住宅の場合に、このようなトラブルが起きたらどうなるか、を考えます。この場合の「是か非か」は『受忍限度』という、社会一般的に我慢できる限度を超える場合には禁止させることができます。超えていなければ苦情側が我慢することになります。その判断基準は「社会通念上」「一般的に照らして」とありますのでやや曖昧ではありますが。ベランダ喫煙の「時間帯」と「一度に何本を何分間吸うか」「毎日か、数日に一回か」ということが問題になりますが、現実には曖昧さが残るのでスッキリと解決にはなりません。



ん。今後は賃貸住宅でも「ベランダ喫煙禁止」という明確なルールが増えるのではないのでしょうか。