

プラスワン通信

滞納賃料に泣き寝入りしない！！

昨今における賃料の低下に加え、大家さん、地主さんの頭を悩ませるのは、家賃や地代の滞納問題。この最大のリスクを回避、もしくは最小限に抑える方法を検証しましょう！

借地借家法の大部分は、第1次世界大戦に参戦した兵士の居住地を保護するために施行された旧借家法、旧借地法を受け継いでいます。従って現在における**賃貸借契約のスキームには不相当な法律**です。**賃料滞納が発生しても、借主は厚く保護されており、不利な状況下にある貸主（大家、地主）はどのようにリスクヘッジをするべきでしょうか。**

迅速な対応と法的措置！

- ①滞納が始まっているにも関わらず「〇〇さんは引越してきたばかりだから」「△△さんは、今まで一度も賃料滞納したことがないから」と、**様子を見てはいけません！**賃料滞納の督促は迅速に対応するべきです。1日の遅れが将来の命取りになるかも！？
- ②賃料滞納者の3ランク付け【A→ 常習滞納者】【B→ 常習滞納予備軍】【C→ ついうっかりの滞納者とランクを分けて、**それぞれの対応策を決めておきましょう。**
- ③Aランク者には即刻法的措置！簡便な法的措置の1つに「支払督促」という方法があります。支払督促は物的証拠を証明することなく手続きができる上、申立費用は通常の訴額の半額で、内容証明を数回出すなら**支払督促の方が効果的でしょう。**

賃料滞納の発生抑止と法令順守！

- ①賃料滞納を抑止するための審査と契約書の整備。まずは**賃料を滞納する賃借人と契約をしないこと**が重要です。賃料を支払う資力と素養があるかの調査。契約書上の連帯保証人が負う **責任範囲** を **確認** しましょう。
- ②例えば「**憎き賃料滞納者**」でも、大家さん、地主さんが法を犯し、賃借人に無断で鍵を変える、居室内の荷物を処分、建物や塀など構築物を損壊してはいけません。逆に損害賠償を請求されて、不利な状況下に陥ります。常に**法令順守**した対応を心掛けましょう。
- ③不動産会社と賃貸借契約、賃貸管理契約を交わしても**不動産会社は賃料（債権）督促をすることができません。非弁行為となり弁護士法に抵触します。**
今や他人事ではない、賃料滞納。常日頃から予防策と、滞納が発生してからの正しい対応策を見つめなおしましょう。

株式会社プラスワン
〒101-0044
東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL:03-3255-2305

Mail:info@kkplus1.com