

### 遅延損害金や消滅時効に違い

建物賃貸人(大家さん)として頭が痛い問題として家賃の滞納問題があります。賃借人が契約どおりに家賃を支払わない場合、通常は契約を解除して建物を明け渡してもらったことになりませんが、賃借人の多くは、滞納家賃を支払わないまま退去していきま

す。大家さんとしては悪質入居者が自発的に退去してくれたことに安堵(あんど)し、滞納家賃の回収

FP・弁護士・税理士・不動産鑑定士  
**専門家集団が斬る**  
**賃貸住宅市場**

収については半ばあきらめるということが多いようです。

今回は、このような場合の滞納家賃(金銭債権)の回収という問題に焦点を当て、居住用建物賃貸借を前提に検討してみよう。

#### 1 請求金額

まず、①賃貸借契約終了までの賃貸借契約に基づいた賃料と、②契約終了から建物明け渡しまでの間の損害金(目的物返還

債務の履行滞滞に基づく損害賠償金)とは、本来区別しなければなりません。

# 「賃料」と「明け渡しまでの損害金」は別扱い



弁護士  
平松英樹氏(41)

## 第62回 2種類の「滞納」について

たは約定による賃料債権と損害金など)と呼ばれます。大家さんとしては主債務者たる賃借人に請求することなく、連帯保証人のみに対して請求することも可能です。

大家さんの多くは①と②の違いをあまり意識されておきませんが、厳密には①と②は異なっています。例えば、①については遅延損害金(例えば約定の遅延損害金、約定がなければ民法所定の年5分の割合による遅延損害金)が付加されますが、②についてはそのような

遅延損害金は付加されません。また、消滅時効についても、②については通常の債権の消滅時効(民法167条)の問題となりますが、①については後述するような短期消滅時効(民法169条)の適用があります。

前記請求金額については、賃借人に対するほか、保証人に対しても請求することができます。一般的には、大家さんと保証人とは連帯保証契約を結

### 著者プロフィール

1968年生まれ。早稲田大学政治経済学部卒業。不動産管理会社勤務を経て弁護士登録(東京弁護士会)。EMG総合法律事務所(東京都中央区京橋1-14-5土屋ビル4階)、EMG有限責任事業組合、首都圏マンション管理士会などに所属。

## 家賃滞納の時効は5年で成立

### 間際の場合はすみやかに催告、訴訟提訴

遅延損害金は付加されません。

#### 3 家賃の消滅時効について

ほとんどの建物賃貸借の契約に基づいた家賃の支払いは毎月払いとされています。毎月払いの家賃については民法169条(定期給付債権の短期消滅時効)が適用されます。つまり家賃の請求について大家さんが5年間行使しなかつたとき、相手方が時効を援用すれば時効により消滅してしま

#### 2 請求の相手方

前記請求金額については、賃借人に対するほか、保証人に対しても請求することができます。一般的には、大家さんと保証人とは連帯保証契約を結

かどうかは相手方の自由です。なお、時効を援用する内(例えば5年4カ月)以内(例えば5年4カ月)に催告を

#### 4 時効の中断事由

「請求」「差押え、仮差押え又は仮処分」「承認」があれば時効は中断します(民法147条)。賃借人のみ、または、賃借人と連帯保証人の両者の同時請求も可能です。

#### 強制執行しても回収不能の可能性

大家さん(債権者)の請求にもかかわらず、相手方が任意に金銭を支払わない場合、最終的には強制執行により金銭債権を回収することになります。

#### 5 債権回収の限界

強制執行するためには、「確定判決」「仮執行の宣言を付した判決」「仮執行の宣言を付した支払督促」「執行証書」等のいわゆる債権名義が必要となります。もっとも、債権名義を取得したとしても、債務者に財産がなければ、現実的に債権を回収することは困難です。大家さん(債権者)の苦勞が報われないことも少なくありません。

具体的ないうと、例えば家賃支払期限から5年が経過する直前(例えば4年11カ月)に催告をなす、それから6カ月以内(例えば5年4カ月)に催告を

このような事情が、滞納家賃の回収について半ばあきらめる大家さんが多いことの理由の一つとなっています。