

# 月刊 不動産

REAL ESTATE REPORT

5

2009  
MAY

【特集 1】

## 大家さんのリスクと業者の対応

【特集 2】

## 家賃滞納者の対策と法的手続

# 家賃滞納者の対策と法的手続

弁護士 平松 英樹

家賃滞納が発生する理由（原因）の多くに、賃借人の経済的な問題が挙げられます。未曾有の経済不況と叫ばれている今日、経済的な問題を抱えて家賃を支払えなくなる賃借人はますます増えるかもしれません。しかし、賃借人としては、家賃滞納を甘受しなければならない理由もありません。

そこで、本稿では、賃借人として、経済的問題を理由に家賃を支払わない（支払えない）賃借人に対し、どのような措置（法的手続）を講ずることができるのか検討してみましよう。

## 1. 任意の交渉について

一般に、賃借人としては、家賃滞納が発生すると賃借人や連帯保証人に対して滞納金を請求し、場合によっては交渉して支払方法の約束（分割払の約束等）をし、現実の回収（解決）を図ります。賃借人や連帯保証人が現実に支払ってくれば解決です。

ところが、相手方が経済的問題を抱えている場合、そう簡単には解決しません。仮に、賃借人が支払の約束（分割払の約束等）をしていても、それが履行され

ないことは少なくありません。そして、仮に、資力のある連帯保証人が付いていても、賃借人の請求を無視し、又は「賃借人に請求してくれ。賃借人から回収してくれ」と反論したりして、そう簡単には支払ってくれません。もちろん、法的には連帯保証人のこのような態度は通用しません（民法454条等）。

このような賃借人や連帯保証人を相手とする場合、賃借人としては法的手続を検討せざるを得なくなるでしょう。

## 2. 法的手続について

法的手続を検討するにあたり、まず賃借人として、賃借人に何を求める（請求する）のか、どのような債務名義（強制執行するために必要な公的文書）を取得したいのかをはっきりさせておく必要があります。何を求めるかによって選択すべき手続も変わってくるからです。

### (1) 金銭支払だけを求める場合

もし滞納家賃（金銭）の支払だけを求めるのであれば、選択肢としては別表1に掲げるすべての手続が考えられます。その他、もし金銭支払に関する約束（合意）ができていれば、公証役場で公証人に執行認諾文言付公正証書（債務名義）を作成してもらうこともあり得ます。ちなみに、建物明渡しを求めるのであれば、支払督促、少額訴訟、公正証書はいずれも不相当です。

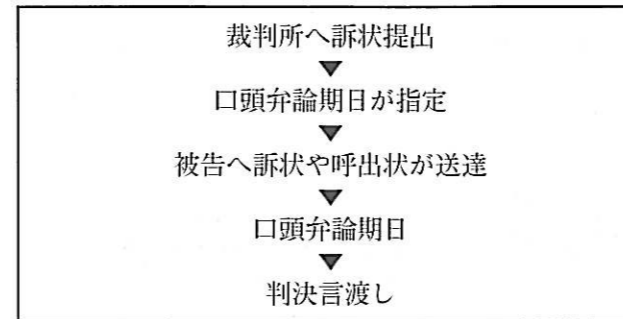
### (2) 建物明渡しを求める場合

もし、建物明渡しを求めるのであれば、別表1の手続のうち、民事調停、即決和解、通常訴訟が選択肢として考えられます。もっとも、現実的には通常訴訟を提起することが多くなるでしょう（別表1のメリット・デメリット欄参照）。

ところで、賃借人が建物明渡しを求めるためには、賃貸借契約を解除する必要がありますが、契約が解除されたとしても、自力救済（例えば、賃借人が勝手に貸室内の物品を処分したり、貸室の鍵を取り替えて賃借人を室内に入れなくしたりする行為）は原則として違法になりますので注意が必要です。強制的に明渡しを実現する（強制執行する）ためにも債務名義を取得しておく必要があるのです。

## 3. 通常訴訟（建物明渡請求訴訟）について

現実的に選択されることが多い通常訴訟（建物明渡請求訴訟）について簡単に説明しておきます。



一般的には、賃借人が原告、賃借人及び連帯保証人が被告となり、そして、賃借人は、賃借人に対して、①建物明渡しと、②未払賃料及び、③使用損害金の支払を求め、連帯保証人に対しては上記②及び③の金員の支払を求めることになるでしょう。

裁判所に訴状を提出すると、第1回口頭弁論期日が

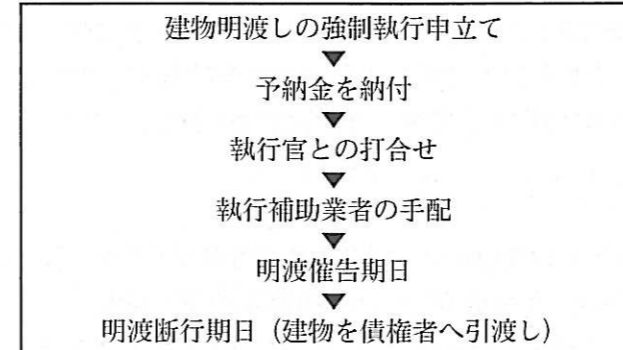
指定され、被告（賃借人や連帯保証人）に訴状や呼出状が送られます。訴状提出から第1回口頭弁論期日までは1～2か月程度でしょう。

訴状が相手方に届くと、相手方が自発的に建物から退去することもあります。自発的に退去する理由としては、①訴訟や強制執行に対する不安や畏れ、②建物明渡し済みまで発生する約定損害金（例：賃料倍額損害金）の高額化、③賃借人が連帯保証人から責められる、という内部事情等があるようです。

仮に、相手方が任意に明け渡さない場合や和解が成立しない場合には、判決を求めることになります。実際に判決が言い渡されても、判決主文のとおり相手方が実行してくれることは少ないので、結局、賃借人としては強制執行申立てを検討せざるを得なくなるでしょう。

## 4. 建物明渡しの強制執行（非金銭執行）について

建物明渡しの強制執行について簡単に説明しておきます（ただし、東京の実務例）。



まず、賃借人（強制執行では「債権者」といいます）は、債務名義に基づき建物明渡しの強制執行を申し立て、裁判所に予納金を納付します。その後、執行官と打合せを行って明渡催告期日を決めます。明渡催告にあたり、債権者は執行補助業者を選択して連絡（手配）しておきます。明渡催告期日には、執行官、債権者（債権者代理人）、立会人、執行補助業者が現場に臨場し、債務者の占有が認定されれば室内に立ち入り、執行官が室内に公示書と催告書を貼ります。

なお、催告書には、「来る〇月〇日までにすべての動産類を搬出して本件建物から任意に退去するよう催

告します。上記期日までに任意に退去しないときは、平成〇年〇月〇日〇時から本件建物の明渡しの強制執行を実施します」というような内容が記載されています。この催告により、実際に債務者が任意に退去することもあります。

相手方（債務者）が任意に退去しない場合には、明渡しの断行となります。明渡断行期日に建物が債権者へ引き渡されます。

以上の強制執行について、申立てから明渡断行まで、スムーズに進めば1か月程度で済むでしょう。

ちなみに、建物明渡しの強制執行にかかる費用（弁護士費用は除く）として、予納金（裁判所によって異なりますが、東京地方裁判所の場合の予納金は6万5,000円）のほか、執行補助業者関係費用（立会費用、解錠費用、トラック費用、作業員費用、倉庫費用、遺留品廃棄処分費用等）を見込んでおかなければなりません。

執行補助業者関係費用についてはケースバイケースとなります。例えば、広さ50㎡くらいの建物を例にみても、40万円未満で済むこともあれば、80万円超となることもあります。

## 5. 金銭執行について

建物明渡しの問題のほか、金銭債権の回収という問題があります。貸貸人の立場とすれば、金銭債権が回収できてようやく解決です。

金銭債権についても債務名義（別表1参照）に基づいて強制執行（例えば不動産、動産、債権に対する強

制執行）が可能です（別表2参照）。

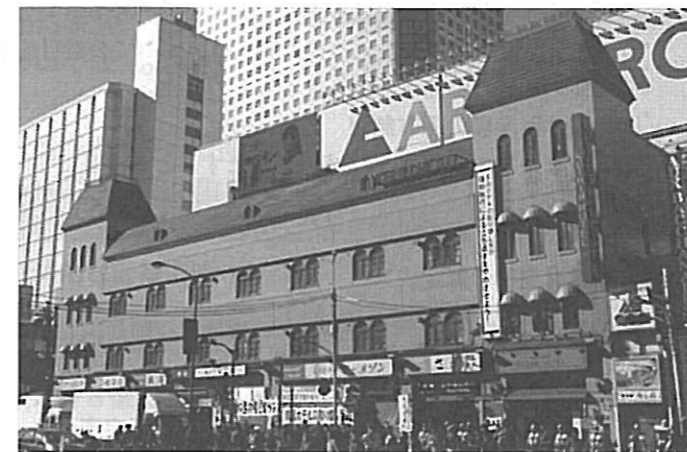
ただし、現実問題として、資力のない債務者から金銭債権を回収することは容易ではありません（別表2の実情欄参照）。

別表1 債務名義取得のための法的手続例

手続	概要	メリット	デメリット
支払督促	金銭などの一定数量の給付を目的とする請求について、簡易裁判所書記官が、債権者の申立てに基づいて支払督促を発する手続（民事訴訟法382条以下）。	債務者の異議がなければ、簡易迅速に債務名義（仮執行宣言付支払督促）を取得できる（裁判所へ出頭する必要もない）。	建物明渡しを求めることができない。 債務者から督促異議が申し立てられると、通常訴訟へ移行してしまう。
少額訴訟	簡易裁判所において、少額（現行法上は60万円以下）の金銭の支払を求める訴訟手続（民事訴訟法368条1項）。	原則として1回の審理で終結し、すぐに判決が言い渡されるため、比較的短期間で債務名義（少額訴訟の判決）を取得できる。	建物明渡しを求めることができない。少額訴訟の判決を得たとしても、建物明渡しを求めるためには、別途手続が必要となる。
民事調停	簡易裁判所において、民事に関する紛争について条理・実情に即して話し合い、当事者の互譲によって合意を成立させ解決しようとする手続（民事調停法）。	金銭支払のほか、建物明渡しについても合意を成立させて債務名義（調停調書）とすることができる。手続としても非公開であり、堅苦しくない。	相手方が出頭せず、又は出頭しても合意に至らず不調（調停不成立）で終わることもある。結果的に時間や労力が無駄になることもある。
即決和解 （訴え提起前の和解）	民事上の紛争についての当事者の和解（合意）内容を、簡易裁判所において和解調書として確定判決と同一の効力を持たせる手続（民事訴訟法275条）。	金銭支払のほか、建物明渡しについても和解内容（和解条項）として和解調書に記載してもらい債務名義とすることができる。	当事者の合意（和解）が必要となる。相手方が納得（協力）しなければ不調（不成立）となってしまうため、相手方と事前に話をしておく必要がある。
通常訴訟	地方裁判所又は簡易裁判所に訴えを提起して、口頭弁論等の厳格な手続を経て、最終的には判決を得る手続（民事訴訟法）。	相手方が欠席しようとする行方不明であろうと、一定の手続を経れば、建物明渡し等の判決（債務名義）を得ることができる。	それなりに時間や手間がかかる。手続が単純ではない。

別表2 債務名義に基づく強制執行手続例

手続	概要	実情
不動産執行	債務者が所有する不動産を差し押さえて、換価（売却）・配当により債権者の満足（債権回収）を図る手続。	賃借人が不動産を所有していることは稀。連帯保証人が不動産を所有していても担保（抵当権）が付いている場合、貸貸人（一般債権者）として配当を期待できないことが多い。場合によっては無剰余取消し（民事執行法63条）となってしまう。予納金が安くない（例：60万円）。
動産執行	債務者が占有・所有する動産を差し押さえて、換価（競り売り等）・配当により債権者の満足（債権回収）を図る手続。	債務者の生活保障等の観点から、一定範囲の動産差押えが禁止されており（民事執行法131条）、それ以外の動産についても無価値ないしは低価値であることが多く、現実的には配当を期待できない。執行不能に終わるケースが大半を占める。
債権執行	債務者が第三者（第三債務者）に対して有する債権（預金債権、給料債権など）を差し押さえて、債権者が第三債務者から被差押債権を直接を取り立てることにより、債権者の満足（債権回収）を図る手続。	債務者が第三債務者に対して有する債権（預金債権、給料債権など）を把握（調査）する必要がある。仮に債務者の預金口座の存在を把握できても、その口座に残高がなければ回収が実現しない。仮に債務者の勤務先を把握できれば、給料債権差押えによってそれなりの回収（民事執行法152条参照）を期待できる。



今年1月25日、建物明け渡し強制執行を受けた京浜ホテル（東京品川）は、いまだ記憶に新しい。



東京高等地方簡易裁判所合同庁舎

（著者プロフィール）

### 弁護士 平松 英樹

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。不動産に関係する事件を多く取り扱う。

