

# 借家の賃料滞納と退去

研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

- 1 滞納による解除までの期間
- 2 催告の要否
- 3 保証の効果
- 4 普通に退去を求めるには
- 5 自力救済をすると・・・
- 6 契約と実効的解決の状況

おわりに

はじめに

ある日、某消費生活センターから電話があった。「元派遣会社員から。入社時に会社が借主となりアパートを契約。賃料は相談者の負担。会社は相談者を解雇、アパートの契約解除。退去を要求されたので、自分が借主になるといったが、無職ではダメといわれた。」

無職→滞納蓋然性→入居審査拒否 が焦点だが、「格差社会」が日々叫ばれる中、この相談者はいわゆるネットカフェ難民になったのだろうか？ 滞納して退去通告された日に行きずり殺人をした人すらいると聞くが。

別な日、某市の福祉担当職員の方から相談があった。「担当の障害者が賃料滞納をしたところ、管理会社が鍵を替え、閉め出した。その人の家財は近所の空地に放置した。」

貸主側による自力救済の問題である。

以下、滞納と自力救済に触れる。

## 1 滞納による解除までの期間

### (1) 契約書実態調査に基づく統計

「〇月分滞納で貸主側から契約解除可〇%、×月分が×%」という類の調査は未見である。

### (2) 標準契約書

1993年の標準契約書第8条第1項は、賃料支払い義務違反による（相当の期間を置いた上での履行の催告後の）解除権を認めるが、「〇月分滞納+相当の期間を置いた催告=解除可」とはなっていない。

敷金の場合には地域の慣行に任せたため、「〇月分」がないが、滞納期間については(1)の統計もなく、地域ごとに明らかな慣行もないことから、貸主が適宜決めよという趣旨か。

### (3) 業界団体の標準的契約書

全日の標準的契約書の第11条は、(2)と同様の趣旨と見えるが、「賃料を支払わなかった場合は解除可」という規定から、1日遅れで解除とされる余地もある。事実、必ず「〇月滞納→解除」とはいえないようであるが、普通なら、1月の滞納確定までは待つだろう。

### (4) 公営住宅の例

公営住宅の規定は類似し、大半は滞納3月→解除か。運用もその通りかどうかは不明。

(5) 裁判例に現れたケース

- ア 最判1961年2月24日民集15巻2号304頁  
2月分不払いで解除OK
- イ 東京地判1959年4月8日判時185号22頁  
4月分不払いで解除OK  
ただし、この2例は借主側の不誠実な事情を認定してのもの
- ウ 最判1964年7月28日民集18巻6号1220頁  
4月分の不払いで解除不可
- エ 神戸地判1955年1月26日下民集6巻1号116頁  
7月分不払いで解除不可
- オ 東京高判1986年1月29日判時1184号72頁  
2月分不払いで解除不可  
ウ～オは、借主がそれまで真面目に支払っていた等の事情から、信頼関係破壊に至らずと認定したもの。4月分・7月分の不払いでも信頼関係不破壊とは苦しい気もするが。

## 2 催告の要否

(1) 裁判例に現れたケース

- 催告期間は実務上3～10日で、その日数を待てば良いとも思われるが、無催告で解除可という特約が相当に多い。
- ア 最判1962年4月5日民集16巻4号679頁  
3月分滞納で無催告解除可とする特約について、旧借家法6条の「借家人に不利な特約は無効」という規定に違反しないとして、特約有効、無催告解除認容。
- イ 最判1968年11月21日  
1月分滞納で無催告解除可とする特約は、無催告でも不合理とは認められない事情がある場合には、無催告で解除権行使可能を定めた約定として有効と判示。

(2) 概観

(1)イは(1)アの特約の期間の短縮ではなく、特別な事情の存在を認定したということか。

1(3)の公営住宅を含めて、「滞納3月」の例が多いように思われるのは、アの例を、催告付にしたものと見るべきか。事実上、「3月」は「退去を迫るべき滞納の標準」なのか。

## 3 保証の効果

(1) 連帯保証人

契約書上「滞納3月で催告後解除可」であっても、貸主・管理業者が1月分の滞納発生後から連帯保証人に対して支払い督促をすることがある。連帯保証人とすれば、滞納が相当増えてからいきなり請求されるよりはマシともいえる。

① 連帯保証人の返済で退去不要か？

借主が行方不明にならず、入居を継続希望なら、可能といえる。貸主にとって滞納→解除は義務ではなく、連帯保証人が支払う意向であれば問題はない。

連帯保証人が支払い継続を拒否したい場合も、連帯保証人には賃貸借契約の解除権はなく、その地位を簡単には降りられない。嫌々ながらこの状態が継続することになる。

② (借主行方不明の場合の) 連帯保証人の継続拒否権

契約では「借主行方不明=滞納」の場合の貸主からの解除権行使が可能である。が、義務ではない。連帯保証人が賃料を支払い続けるのであれば、貸主には解除は必要ない。

借主の「財産」が部屋にあり、勝手に処分(=自力救済)すると、後で借主から訴訟を起こされるなどとして、解除を拒む貸主もいる。この場合、①の後段と同じになる。

①、②とも、連帯保証人次第では簡単に解除にならないこともあるということである。

## (2) 保証会社

### ①保証の形

連帯保証人に代えて、或いは連帯保証人とともに、保証会社が保証することがある。業態は様々であるが、専業会社もある。

賃借期間を2年=24月とした場合、

- ・月賃料の30~50%分を1回、
- ・賃料の2~3%分を毎月、

のいずれかが、保証料の標準的な相場か。<sup>1</sup>

これにより、3~6月程度の滞納は保証するという形が多いようである。

### ②保証の実行

借主に代わって弁済した額は借主に請求する。保証料は入居時の信用不足の補強の対価であって、入居者同士が抛出した保険料ではない。

滞納6月保証という条件下では、借主は滞納6月までは無条件に入居継続可能か？

保証会社は追加的滞納発生を防止すべく、貸主に契約解除への行動を求める。

### ③保証会社の退去対策

4で述べるように、貸主が滞納賃料と明け渡しを請求する手続きは厄介である。特約はどうあれ、自力救済が認められることはない。

保証会社が借主に退去を求める際も、基本的にはそれと同じはずである。

が、保証会社のHPではその辺は簡単で、退去策についての記述は詳しくない。行方不明時の残置物の処理等についても、「当社におまかせくだされば簡単」という調子である。

## 4 普通に退去を求めるには

標準的な手法は次とされる。<sup>2</sup>

- ① 滞納発生 (→3月まで待つ)
- ② 内容証明郵便で、支払い期限(3~10日

後)を設定して滞納賃料の支払いを督促。期限までに支払いのない場合は、賃貸借契約解除の意思表示。

- ③ 支払い期間の満了(=不払い状態の継続)により、契約解除の効力発生。
  - ④ (自発的明け渡しが無いので)明渡しと未払い賃料の請求訴訟を提起(弁護士の着手金は20万円程度、印紙代は訴額にもよるが1~2万円か?)→相手が争わなければ口頭弁論1回で判決まで約2月
  - ⑤ 判決 仮執行宣言付き 相手が保証金を積んで執行停止しない限り、控訴されても執行可。
  - ⑥ 裁判所所属の執行官に委任して執行。予納金約10万円+執行立会人報酬数万円+保管・廃棄費用数十万円  
→執行完了まで約1月
- ①~⑥からは、賃料10万円、3月滞納直後に手続きをスタートという設定の場合、
- ・約4月の期間
  - ・少なくとも50万円前後の費用
  - ・不払い賃料(当初の滞納分+退去までの分)は、10万円×7月分=70万円
- がかかりそうである。

## 5 自力救済をすると…

### (1) 自力救済は公然と行われているか？

(財)不動産流通近代化センターの「宅地建物取引主任者講習テキスト」p166は(2)イの札幌地裁判決を引用し、「①『自力救済は原則として違法である』ということ認識する」と記す。主任者向けだが、大抵の管理業者は宅建業者でもあり、事務所に1冊はあるはず。

「自力救済する」と公言する管理業者はいないのではないか。<sup>3</sup>

匿名では違う。「教えてgoo!」の「賃料の未払+契約違反の契約解除の進め方について」の問いで、「大家しています」という方が答えていた。

## (2) 裁判例

ア 浦和地判1994年4月22日判タ874号231頁  
特約に自力救済条項のある契約書で、借主が連絡先不明のまま6月賃料滞納し、貸主が借主の家財を廃棄処分した場合に、家財の価値250万円、精神的損害60万円を認め、借主の過失も30%認定した。

イ 札幌地判1999年12月24日判時1725号160頁

特約で、賃料を7日以上怠ったときは、貸主は直ちに施錠をすることができ、その後7日以上経過した時は、建物内の動産を借主の費用負担において貸主が自由に処分しても、借主は異議の申し立てをしない、となっていた場合に、借主が雨漏りによるカビ発生への貸主の苦情を申し立て、賃料支払いを停止した。管理会社は指定日時までに賃料不払いの場合、居室の扉をロックすると通知し、その従業員が錠の取替えを実行。自力執行を違法と認め、借主の精神的損害に対し、10万円の支払いを管理会社に命令。

ウ 東京地判2004年6月2日判時1899号128頁（本誌2006年の63号p42参照）

貸主は3月滞納の借主に対し、3日の猶予において支払いがない場合は、契約を解除し、その場合には建物の鍵を交換する旨の通知。期限経過後、居合わせた借主の従業員の立会いの下、鍵を交換。借主からの債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償

請求に対し、鍵交換自体は自力救済=不法行為としたが、借主が犯罪で被拘束中のため、営業困難として損害発生は認めず。

エ 東京地判2006年5月30日判時1954号80頁  
本誌2007年の68号p66

特約として、

a 賃料滞納の場合、貸主は借主の承諾なしに建物に立ち入り適当な処置をとること可

b 2月以上の滞納の場合、貸主は無催告で解除可

c 借主が破損・汚濁箇所の修復費用負担がついている契約書に基づき、2月滞納に対して解除通知をし、借主不在中に、建物の扉に施錠具を取り付け、その後建物の窓の内側に施錠具を取り付けた管理会社が、借主からの損害賠償請求に対し、精神的苦痛に対する慰謝料5万円の支払いを命じられた。

## (3) 概観

当然ながら自力救済可という判決はない。

(2)アは借主が悪いようなのに賠償額は大きく、(2)イは逆に感じる。

## 6 契約と実行的解決の状況

1～5を参考に、契約と解決の状況をあらためてまとめると次のようになる。

### (1) 契約レベル

2000万戸以上ある借家の契約中、「滞納3月+催告で解除」が一番多いと思われる。

「A 滞納3月+催告」>「B 3月未満の滞納+催告」>「C 3月未満の滞納+無催告」>「D 3月未満の滞納+無催告+自力執行」と見るのが妥当か。

## (2) 解決レベル

滞納月数は契約書により1～3月だろうが、次の分類の件数分布如何。

ア 解除までの月数経過直後、借主自主退去

イ 解除までの月数経過直後、自力執行

ウ 4の手続きによる退去

エ 解除までの月数+ $a$ 経過後、説得で退去

イは(1)D（「3月未満の滞納+無催告+自力執行」）の契約書に依るもので、5(2)の訴訟も招く。10年間で4件程度というその訴訟の件数から、Dやイの件数を推測するのは困難だが、Dやイが非常に少ないのは明白。

イ<ウ<ア かつ、イ+ウ+ア<エ だろう。エはウより不払い賃料が増す可能性も逆の早期退去の可能性もある。何より費用不要。

返戻する制度を導入したものもある。2007年9月4日付け日本経済新聞

2 <http://www.e-somu.com/faq.asp?lv=co&CI=1352>  
参照

## おわりに

本誌68号の外国人と借家の記事でアメリカの賃貸契約を紹介した。日米の契約同士に優劣はなくても違いは明らかである。ハリウッド映画では、滞納が1週間にもなったら貸主が激烈に支払いを求める。それはもう自力救済だと突っ込みたくなる程だ。が、いくら映画でも銃を手に督促する貸主はいない。もしそうしたら逆襲される可能性大だから、しないのがリアリズムということか。

「貸主が修繕をしない。賃料を払わなくてもいいか」という相談があれば、「滞納は事情を問わず不利」と助言するが、理由なく滞納しても結構居られるのは上の通りである。

その辺りが、貸主による連帯保証人の印鑑証明の要求等借主には若干不可解に感じられることについても、何がしかの合理性を持たせるように見えるということか。

1 保証会社の中には、滞納なしの借主に保証料を