

JRMA講演会レジュメ

テーマ： 延滞賃料の対処方法と明渡の実現

平成19年5月12日

弁護士 神田 元

1 本日覚えて帰っていただきたいこと

- ◆ 賃料を延滞しているテナントにはまめに対応する。
- ◆ 賃料を回収すればいいのか、明け渡しまで要求するのか。
- ◆ 欲はかき過ぎない。

2 延滞賃料

- ◆ 延滞している賃借人を甘えさせない
 - ・賃貸人の恩義は、仇でしか帰らない。
 - ・3ヶ月以上滞納した人は、もはや明渡に行く可能性がある。
- ◆ 延滞した賃料元本のみならず損害金も請求するのが原則
 - ・賃貸借契約で、遅延損害金については特約しているはず。
 - ・年率14.6%までは、請求できる。
- ◆ 賃借人との弁済協定を結ぶこと
 - ・賃料だけなら、公証役場での強制執行認諾約款付公正証書を作成する。
 - ・将来も滞納しそうならば、公正証書ではなく、即決和解を申し立てる。



◆ 賃借人の勤め先と銀行口座は常時把握している
こと

- ・勤め先がわかれば給与差し押さえできる。
- ・銀行口座がわかれば、預金を差し押さえることができる。
- ・仮差押をすることで、和解の機運が生じる。

◆ 連帯保証人にも強く請求する

- ・連帯保証人から、賃借人に説得してもらう。

3 建物明渡

◆ 強制執行には金が掛かる

- ・債務名義が無いと強制執行はできない。
- ・債務名義、すなわち判決を取るのには、金と時間が掛かる。
- ・判決は単なる紙、強制執行するには、さらに執行の申立が必要。
- ・執行官費用だけでなく、鍵屋と執行業者の費用が必要。

◆ 最後まで任意での明渡を交渉する

- ・強制執行するくらいならば、多少解決金を支払ってでも任意で出てもらったほうがお得。
- ・人は、強制されるより、自分の意思で動くほうが納得がいく。



◆ 明渡の債務名義を取ること

- ・公正証書では明け渡しの債務名義が取れない。
- ・判決を取るか、即決和解調書を取るか。

◆ 債務不履行解除を早々とあきらめないこと

- ・通常、3ヶ月以上の滞納で、貸貸人・賃借人間の信頼関係破壊が認められる。
- ・現在、裁判所も債務不履行解除には厳しい姿勢で臨んでいる。
- ・2ヶ月しか延滞しない賃借人も、長い期間で見れば信頼関係破壊事由あり。

◆ 連帯保証人の活用

- ・連帯保証人立会いの明渡。



神田元法律事務所
〒150-0002
東京都渋谷区渋谷2丁目21番21号
第5奥野ビル4階
弁護士 神田 元
電話 03(6418)8011
ファックス 03(6418)8012
メール gkanda@kanda-law.jp
URL <http://www.kanda-law.jp>