

週刊住宅

CFネット流大家実践塾

107

夜逃げした家賃滞納者には泣き寝入り?

借り主が、家賃を滞納し
たまま部屋から夜逃げして
しまつと、その借り主から
の滞納家賃の回収をあきら
めてはしまわないだろう
か。

「借り主の行方が分から
ないから、借り主には資
力がないから」といった理
由で、借り主の追跡と督促
を怠ると、回収できる可能
性のある滞納家賃をみすみ
す取り損なう。

まず、夜逃げしてしまつ
た借り主を追跡してみた
い。借り主が夜逃げしてし

り主との間の、債権債務に
基づく正当な理由があるた
め、請求理由を役所へ説明
すれば問題はない。

なお、夜逃げしてしまつ
た借り主が、なかなか住民
票を異動させないこともよ
くある。その場合は、転居
先が住民票に記載されない
ため、転居先が判明するま
では、根気長く定期的に借
り主の住民票を請求しつづ
ければよい。

2つ目の「資力がないか
ら回収できない」とは、何
を根拠にそう判断している

し合いを有利に進めること
に加えて、借り主が支払意
思を見せない場合、給与債
権差押執行による滞納家賃
の回収を行なうためであ
る。

「いや、借り主の現在の勤
務先など調べようがない。
インターネットで事細かに
検索しても、そう都合よく
分かるものではない」との
反論がある。インターネッ
ト検索だけで借り主の現在
の勤務先が判明するのは、
相当に運が良いときだけで
ある。通常は、借り主の転居
先へ足繁く通い、
滞納家賃の督促と
合わせて、現況の
調査を行なった上
で、ようやく判明
するのである。ま
するのである。ま

転居先を調査は可能

「追跡」「督促」で家賃回収

まった部屋住所を管轄し
ている市役所や区役所など
に、借り主の住民票を請求
すれば、借り主の住民票が
発行される。借り主が夜逃
げ先(転居先)で新しく住
民票登録していれば、発行
された住民票に転居先が記
載されているため、借り主
に対する滞納家賃の督促が
可能になる。

「第三者が不正な手段で
住民票を取得すると罰せら
れる」とあるが、請求しても
大丈夫なのか?ともいわ
れるが、滞納家賃の支払を
求める行為は、貸し主と借

のか。「家賃を滞納してい
るから、資力もないはずだ
」というのなら、考え直し
たほうがよい。ただ単に、
借り主の性格上、家賃支払
をしないだけで、借り主の
現況を調べていくと、資力
には特に問題がなく、滞納
家賃を支払えることもある
からだ。

借り主の現況を調べるに
あたって、まず確認したい
のが、借り主の現在の勤務
先である。転居先を突き止
めた借り主に対する督促に
おいて、借り主の給料日や
その支給金額を把握し、話

「いや、借り主の現在の勤
務先など調べようがない。
インターネットで事細かに
検索しても、そう都合よく
分かるものではない」との
反論がある。インターネッ
ト検索だけで借り主の現在
の勤務先が判明するのは、
相当に運が良いときだけで
ある。通常は、借り主の転居
先へ足繁く通い、
滞納家賃の督促と
合わせて、現況の
調査を行なった上
で、ようやく判明
するのである。ま

シール・エフ・ネット P
M事業部 管理課 片岡雄
介