

# 相談センターニュース

## こんなとき、 ご相談ください

貸家を無断で転貸された  
滞納家賃を支払ってほしい  
敷金を返してくれない  
大家が賃料を受取ってくれない

裁判所から訴状が届いた  
借金の保証人を頼まれた  
英会話学校との契約を止めたい

高額なサイト利用料を請求  
されている

未公開株を買わされた  
購入した車が事故車だった  
車の修理代を請求したい  
お金を確実に返してもらえない

マンション管理費を支払って  
もらえない

隣の地主と境界について争い  
がある

隣の犬に噛まれた  
相続人のひとりが行方不明  
である

遺言を書きたい  
遺留分請求とはどういう請求？

畑の名義がひいお爺さんの  
ままだ

離婚した夫の厚生年金を半分  
もらえると聞いたことがあるが

元夫に財産分与の請求をしたい

会社をつくりたい

会社の役員を変更したい

売掛金を回収したい

子供に会社の事業を譲りたい

054-289-3704

平日午後2時～5時

お気軽にお電話ください  
司法書士を紹介しています

## 「滞納家賃」で困ったら、まずは司法書士へ！！

賃貸借契約を解除せずに滞納家賃の請求をしたい場合には、訴訟や差押えによる回収という強硬な方法は馴染みません。一方で、支払いの合意ができたとしても、口約束だけでは履行の確保に不安が残ります。

そこで、借主との交渉の結果、何らかの支払いの合意ができた場合には、その内容を簡易裁判所で「訴え提起前の和解」（即決和解）の手続により書面に残す方法をお勧めします。

また、話し合いの希望はあるが、互いの言い分もあり当事者だけでは合意が困難な場合には、裁判所で調停をすることが

でき、合意が成立した場合には調停調書が作成されます。

どちらも裁判所を利用した手続ですが、訴訟や差押えと異なり、当事者間の信頼関係を維持したまま進められます。

こうした手続を経た場合には、借主が合意した内容にしたがった支払いをすることが期待できます。また、支払いがされない場合には、貸主は借主の財産に対して差押えをすることで滞納家賃を回収することが可能となります。

なお、賃貸借契約に伴い連帯保証契約を締結している場合には、上記の手続とあわせて、連帯保

証人に弁済を求めたり、連帯保証人も含めて話し合いをすることが有効です。

結果的に連帯保証人から支払いを受けられない場合でも、連帯保証人の働きかけにより、借主から支払いがなされることも期待できます。

司法書士は、滞納家賃が140万円以内の事件であれば、以上のような裁判手続や交渉を代理人として行うことができます。また、金額の多寡にかかわらず、裁判書類の作成による支援も可能です。

みなさんの身近にいる司法書士を、ぜひご活用ください！！

## 何からはじめる？ 建物明渡請求

### 相談

私は、アパートを貸していますが、借人は1年以上も家賃を滞納しており、家賃を支払うよう言っても「今はお金がない、そのうち支払う」と言うばかりで困っています。契約を解除してアパートから退去させるにはどうしたらよいのでしょうか。

### 回答

特別の理由もなく借借人が1年以上も家賃を滞納していれば賃貸借契約を解除できます。もし、借借人が明渡しに応じてくれない場合には、明渡しを請求する訴訟を起こすことになります。

### 【明渡しの手順】

#### 1 催告

通常、家賃の滞納を理由に契約を解除する場合には、滞納家賃を一定の期間内（1週間程度）に支払うよう催告するとともに、その期間内に支払いがない場合には、契約を解除することを通知します。

催告は口頭でもかまいませんが、訴訟になった場合のことも考え、内容証明郵便などの書面で行います。

#### 2 訴訟

契約解除により、貸借人は借借人に対し、建物の明渡しを請求できます。借借人が任意に応じない場合は、訴訟により明渡しを請求することになります。

裁判所は、滞納の程度や期間、事情を考慮したうえで、契約解除が有効なものであれば判決を言い渡すこととなります。

ただし、借借人が裁判に出頭した場合には、一定期間の猶予を与えて明渡しの和解をするなど、話し合いによる柔軟な解決を図ることも可能です。

#### 3 強制執行

建物明渡しの判決を得ても、なお借借人が建物を明け渡さない場合は、裁判所へ強制執行を申立てます。

もっとも、強制執行をするためには種々の費用負担をしなければなりませんので、それ以前の段階で解決を模索するのが得策です。

司法書士は、あなたの悩みに寄り添って解決できる法律家でありたいと願っています。賃貸トラブルについてお悩みの方、お気軽にご相談ください。

# 相談センター情報(相談件数とその傾向)

平成24年7月分

## 寄せられた相談から「迷惑な借主に出ていってもらいたい」

相談内容(複数回答あり)	件数
貸金	11
売買代金	0
請負代金	1
売掛金	3
不動産明渡	25
登記請求	0
敷金	4
賃料	1
労働紛争	5
交通事故	3
その他損害賠償	18
相隣関係	3
境界	5
執行手続	2
その他	33
<b>一般民事計</b>	<b>114</b>
法定後見	17
任意後見	2
未成年後見	0
相続紛争	0
離婚	10
養育費請求	0
親子関係	5
その他	39
<b>成年後見・家事事件計</b>	<b>73</b>
相続	45
贈与	6
売買	5
担保権	0
商業法人全般	6
供託	0
その他	9
<b>登記・供託計</b>	<b>71</b>
契約トラブル	0
<b>契約トラブル計</b>	<b>0</b>
返済が苦しい	8
自己破産	2
返済条件を緩和	0
取立が厳しい	3
訴訟を起こされている	1
給料等の差押を受けている	0
親族の借金	1
保証債務の履行	1
ヤミ金融	3
おまとめローンで借金を一本化	1
その他	13
<b>クレサラ計</b>	<b>33</b>
その他	33
<b>その他計</b>	<b>33</b>
<b>合計</b>	<b>324</b>

相談センターには、アパートを経営している大家さんから、家賃を払わない、勝手に模様替えをした、ペットを飼っている、共用の場所にバイクをとめる、深夜に大音量をまき散らす、ゴミ出しのルールを守らない、契約者以外の人間が住んでいる、何も告げずにいなくなったなど、迷惑な賃借人に出ていってもらいたいという相談もしばしば寄せられます。

賃貸借契約における賃貸人の義務としては、使用収益させる義務、修繕義務がある一方、賃借人の義務としては、賃料支払義務、善管

注意義務、原状回復義務があります。つまり賃貸借契約は、目的物の維持・管理は賃借人が負担し、賃借人は契約にしたがった使用収益を行い、対価としての賃料を支払うという権利義務関係にたつものです。

継続的な関係が一定の期間続くので、その関係の基礎には相互の信頼があると考えられています。したがって、賃借人による契約違反の事実があった場合でも、信頼関係が破綻した状態に至っていると判断されなければ、契約の解除が認められないこともあります。

寄せられた相談例のような場合で、信頼関係が破綻しているとは断定できないときは、再三注意したにもかかわらず改善しないなどの信頼関係を損なうような事実を記録しておくことが必要です。たとえば、警告書を保管したり写真を撮っておくなどしておくべきです。

一方、契約期間が長期となることを前提とする賃貸借契約では、賃貸人にとって「誰が借主であるか」が重要な事項ですので、賃借人が第三者に無断転貸している場合、その事実をもって信頼関係が破綻したと考えられます。

## 時のことば

先般、大津市でのいじめによる凄惨な事件が明らかになりました。最近では、仙台市の高校でのいじめ問題も大きく報道されました。

学校におけるいじめの認知件数は、平成20年度が85,000件、平成21年度が73,000件、平成22年度が78,000件と横ばい、もしくは若干の減少傾向にあります(「児童生徒の問題行動等生徒指導上の諸問題に関する調査」文部科学省調べ)。

しかし、報道を通じて明らかとなった教育現場の隠れ体質を見ると、上記の数字も氷山の一角に感じて

## ~いじめは人権問題です~

しまいます。いじめは、虐待や暴力その他あらゆる犯罪行為と同じ歴とした人権侵害と捉えることが必要です。

一方、法務省の人権擁護機関が調査・処理を行う、学校におけるいじめに関する人権侵害事件数(開始件数)は、平成21年が1,787件、平成22年が2,714件、平成23年が3,306件と増加しているものの絶対数はまだまだ少数です。

いじめを人権問題と捉え、いじめられた本人やその家族だけでなく、いじめの存在を知った友人や学校関係者、地域の方々が、無関心を装うことなくもっと積極的に国や自

治体の相談窓口・法律専門家等に相談を寄せることが必要だと考えます。

「人権教育及び人権啓発の推進に関する法律」でも、第6条で「国民は、人権尊重の精神の涵養に努めるとともに、人権が尊重される社会の実現に寄与するよう努めなければならない」と定められています。このように、いじめの問題は当事者や学校関係者、教育委員会等の一部の問題ではなく、社会全体で考えるべき問題なのです。

司法書士会としても、この問題に対して何ができるのかを、議論しているところです。

## 「相続・何でも無料相談会」を開催します!

相談センターに寄せられる相談のうち、最も件数が多いのが相続に関する相談です。その中には、「有効な相続税対策をしたい」「スムーズに事業を承継させたい」など、税務面での検討が不可欠なものも少なくありません。

そこで今年度は、新たな試みとして、相続の専門家である司法書士会と税理士会とが合同で、相続に関するあらゆる相談にワンストップでお応えするための無料相談会を、下記の日程で開催いたします。

静岡会場 10月20日(土) 静岡商工会議所 静岡事務所会館会議室  
 浜松会場 11月3日(土) 浜松市福祉交流センター 22会議室  
 沼津会場 1月19日(土) 沼津市民文化センター 第1会議室

予約は不要です。お近くの会場にお気軽にお立ち寄りください!

司法書士総合相談センターしずおか

TEL:054-289-3704

ご相談は無料です!!