

# 税務経理

●昭和24年10月25日 第3種郵便物認可●発行/毎週2回火・金曜日(但し祝日を除く)●発行所/時事通信社 東京都中央区銀座5丁目15番8号 〒104-8178  
©時事通信社2009

## 目次

## フォーラム

### 家賃滞納と取り立てトラブル

政策研究大学院大学教授  
福井 秀夫

近年、賃貸住宅管理のトラブルが話題になる。家賃滞納の際、管理者が鍵を取り替えて借家人が家屋に立ち入れないようにしたり、家屋内の動産を勝手に処分するなどの行為である。これら悪徳管理者を取り締まるため、許可制度等を導入すべきだといった議論もあるが、事柄の本質は、滞納家賃の回収は法的リスクが大きく、時間と労力の費用も極めて高くつくというように、契約履行の費用が多額に上ることである。

国土交通省が2009年4月に行った調査によ

れば、家賃滞納1件当たり電話連絡2・8回、書面等送付1・4回、訪問0・7回等の督促が行われ、1カ月経過してもなお10%の滞納が残る。うち約10%は回収額ゼロであり、それらについては1件当たり2・4回の訪問等の督促がさらに行われる。訴訟提起案件では、判決が確定して強制執行終了に至る平均期間は8・7カ月である。これらの未回収額は、家賃7・3カ月分に上り、一方強制執行費用は、1件当たり47万7千円に上る。

加えて家賃滞納に基づく契約解除では、「信賴

関係破壊の法理」によって、債務不履行が7カ月分ないし9カ月分に及んでもなお解除を認めない判例もある。このように、合法的に契約履行を求めることが困難であるとき、業者が強引な退去強制や違法な督促行為に走りがちとなるのは当然である。9カ月分の家賃滞納でなお「信賴関係がある」などという非常識な判決は、家賃滞納を助長し、賃貸住宅供給意欲を阻害するとともに、何よりも保証料や家賃の上昇を招き、潜在的な借家人全体の利益をも害する。市場の停滞によって固定資産税収なども減少する。加えて、滞納もなく、管理コストが小さい多くの善良な借家人は、一部の借家人がもたらす大家の損失を転嫁させられている。これは不公平でもある。

契約の履行費用を著しく高めている信賴関係破壊法理といった「理論」に値しない恣意(しい)的な判例動向が生じないよう、立法による明確な解約基準が必要である。

また、情報の非対称の問題を緩和、解決するためには、管理会社、借家人、大家などについて、その属性やサービスの水準、問題点が取引の相手方にとつて十分わかるようになっていく必要がある。

具体的には滞納履歴、退去時の原状回復義務の履行履歴、悪質取り立て履歴などの信用情報を集約・管理する体制を整備し、モラルハザードが生じにくい市場構造に転換しなければならない。

