

平成 21 年 6 月 8 日

意見書

第 3 回までの賃料滞納、明渡しを巡る紛争の実態とその解決についての論点を整理すると次になります。多くを省いて要点だけとしました。

第 1 . 現状

(1) 賃料滞納の解決は、明渡し執行まで 10 ヶ月以上の長期に渡り、その未収賃料と執行までの費用は、賃貸人負担という大きな危険負担となっている。

未収賃料以外の費用は、着手金、報酬、予納金、強制執行の作業員費用、鍵交換費用、仮処分費用など安くとも 50 万円以上が見込まれる。

(2) 前項の背景から生まれた、家賃債務保証会社の強引な取立ての現状

(3) 悪質な滞納者の存在が真面目な借主に与える影響は大きい。

このような現象は、その解決に法律が現実に追いついておらず、理想論に走るため真面目な借主を不利益な立場におき、賃貸人も慎重となり市場の活性化に妨げとなっている。その為に以下の提案をします。

第 2 . 不良賃借人の排除

(1) 常習者を排除して当初から賃貸しないこと。

(繰返し滞納する者が数多くいる)

個人情報保護に関する法律を改正し、不良賃借人をデータベース化して業者間で公開する。外国ではその効果が実証済と言われている。

(2) 暴力団員の排除

警察庁のデータベースを業者の問い合わせに公開を認めること。

第 3 . 根本的解決方法

(1) 公正証書に建物明渡しに関して執行力を認める。

ワンルームマンションなどの契約に、手続きの複雑な公正証書の作成は

非現実的な面もありますが、実現すれば利用は多いと思われる。しかし法務省等の了解までに、多くの高いハードルが予測される。だが、既にある定期建物賃貸借契約などで利用されるケースはあることから、出来ない問題ではない。

第4. 裁判制度の改善

(1) 裁判所における「明渡し専門部」(仮称)の設置。

すでに産業界からの強い要請により「知的財産専門部」が設置されて効果をあげている。その点、不動産業界の取組みは極めて不十分と言える。この「明渡し専門部」を設置し、訴状の審査などの「即日化」を裁判所に義務づけるべきであろう。

(2) 審理を早め、判決を速やかに下すこと。

(3) 判決には「仮執行宣言」を付し、賃借人が控訴しても強制執行出来ること。

(4) 賃借人が「夜逃げ」した場合など、無条件での公示送達決定、即日判決の言い渡し。

第5. 強制執行制度の改善

(1) 明渡しの強制執行には、特別な場合を除いて「明渡しの催告」を不要とすること。1ヶ月弱の期間が短縮出来る。

(2) 民事執行法に「動産に対する強制執行」に特則を設けて、即日競売を原則化する。

(3) 執行官を増員することによって、作業員を減らし費用の軽減をはかる。

以上の提案などが実現すれば「追い出し屋」の必要性も減少し、また不良賃借人の排除は良好な賃貸市場のより一層の活性化が期待出来るところである。

いずれにしても、本意見書は「家賃滞納をする不良賃借人を対象とした建物明渡し」に関することを主としており、他の多くのトラブルは、家賃債務保証会社の許認可制や賃貸管理業法の制定が実現することにより減少すると確信します。