

# 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

## 「無催告解除」の特約は有効？

Q 賃貸アパートのオーナーをしています。賃料を2ヶ月分滞納している借主の件でご相談があります。新築物件で入居希望の問合せも多いので、早く新しい方に替わっていただきたいと考えていますが、契約の解除は可能でしょうか？

管理会社の勧めで、契約書には「賃料を1ヶ月分滞納したら催告なく解除できる」と書かれているのですが・・・

A ご指摘の条項は「無催告解除」の特約と呼ばれるもので、ほとんどの

賃貸借契約書に明記されており、賃料を滞納した借主に対し、滞納賃料支払いの猶予期間を与える（これを「催告」と呼んでいます）ことなく、直ちに貸主から契約を解除できるとする強力な特約なのです。

しかし、法律や過去の裁判例では、「無催告解除」の特約がある場合でも、原則として借主に滞納賃料を支払うための猶予期間内には支払いがない場合に、はじめて貸主から契約解除ができることとされているのです。

無催告解除が認められるケースとしては、賃料の滞納が半年以上もの長期にわたっている場合、過去にも何度も賃料の滞納があり、催促しなければ支払わないのが常であるような場合、借主が行方不明になり、以後の賃料支払いが望めないような場合など、貸主と借主とが、契約当事者としての信頼関係を維持することができない状態に至っていることが必要とされています。

借主に退去を求めたい場合、「催告」から始めるのが通常なのです。

## 気になる建物明渡請求のお値段

賃料の滞納を理由として、賃貸アパートの入居者に建物明渡しを求める場合、次のとおり手続を進めるのが一般的です。

内容証明郵便にて賃料の催告と契約解除の意思表示

建物明渡請求訴訟の提起（滞納賃料の支払請求を含めて）

判決に基づく建物明渡の強制執行

賃借人の対応はそれぞれ異なりますので、事件の終わり方もまたそれぞれ異なります。

したがって、建物明渡しを実現するために必要な費用も、賃借人の対応によって異なります。

では、その費用について手続の順に沿って、ご説明しましょう。

内容証明郵便を契機として建物明渡しを実現できた場合

着手金

3万円～5万円程度

成功報酬

10万円～20万円程度

訴訟により建物明渡し  
が実現できた場合

に加え

実費1万円～2万円

強制執行により建物明  
渡しを実現できた場合

に加え

執行申立報酬

3万円～5万円程度

実費6万円程度

なお、アパート内に残された動産を運び出す費用や保管費用、場合によっては鍵の交換費用を支払うことが必要となります。

もちろん、この費用については賃借人に請求することが可能ですが、現実問題として、賃料も支払えない賃借人からこの費用を回収するのは困難です。

実際には、司法書士事務所によって報酬の定め方が異なりますので、具体的には、お近くの司法書士にお気軽にお尋ねください。

# 相談センター情報(相談件数とその傾向)

平成23年7月分

相談内容(複数回答あり)	件数
貸金	11
売買代金	4
請負代金	3
売掛金	0
不動産明渡	0
登記請求	0
敷金	5
賃料	6
労働紛争	5
交通事故	2
その他損害賠償	9
相隣関係	3
境界	1
執行手続	0
その他	28
<b>一般民事計</b>	<b>77</b>
法定後見	13
任意後見	1
未成年後見	0
相続紛争	9
離婚	2
養育費請求	0
親子関係	4
その他	7
<b>成年後見・家事事件計</b>	<b>36</b>
相続	40
贈与	2
売買	3
担保権	0
商業法人全般	4
供託	0
その他	5
<b>登記・供託計</b>	<b>54</b>
契約トラブル	3
<b>契約トラブル計</b>	<b>3</b>
返済が苦しい	6
自己破産	1
返済条件を緩和	3
取立が厳しい	0
訴訟を起こされている	0
給料等の差押を受けてい	0
親族の借金	1
保証債務の履行	0
ヤミ金融	0
おまとめローンで借金を一本	0
その他	16
<b>クレサラ計</b>	<b>27</b>
その他	0
<b>その他計</b>	<b>0</b>
<b>合計</b>	<b>197</b>

## 県内クレサラ相談激減！ CM、チラシの影響か？

### 相談者は本当に救済されているか

昨今、テレビCMや折込広告により都市部の法律事務所等が、地方において債務整理相談を大々的に勧誘しています。そのため、このような事務所への相談が増加し、県内の機関に対する相談が減少しています。実際に、相談センターへの相談は、昨年度が約1800件であったのに対し、今年度は4カ月で152件と大幅に減少しています。しかし、地方の方が、こうした広告をきっかけに遠隔地の事務所に債務整理を依頼するのは、弊害が大きいと考えます。

まず、このような事務所では、債務整理自体が目的となっており、相談者の状況を把握したうえで生活再建に導くという視点が見られ

ません。多重債務に陥ってしまう方は、収入が途絶えてしまったり、家族の事故や病気など、何らかの原因を抱えています。したがって、単に借金を整理するのではなく、借金をしなければならなかった根本原因を考え、改善の方法を見つける必要があります。そのためには、相談者と面談を繰り返す必要がありますが、このような事務所では継続的な相談は行われていません。次に、破産や民事再生のような裁判手続が相談者にとって最適な選択肢である場合でも、裁判を利用しない任意整理により、収入や家計状況から見て無理な返済計画が立てられてしまう可能性があります。

これは、債務整理に関する裁判手続の多くは債務者の住所地の裁判所に申し立てることとされていますが、都市部の事務所が地方の裁判所で手続を進めるためには、時間も費用もかかるため、敬遠されてしまうからです。また、過払金返還請求においても裁判手続を利用しないため、低い返還額で和解をしてしまうことが考えられます。

債務整理は生活再建のための手段であって、目的ではありません。生活再建を目指していくためには、法テラスや行政などのネットワークを持った地元の専門家に依頼するのが望ましいのは明らかです。

## 成年後見公開講座 & 無料相談会のご案内

当会では、毎年9月に成年後見に関する公開講座と無料相談会を開催しています。今年度は右の日程で浜松市において開催しますので市民のみなさんにご案内をお願いします。

日時：平成23年9月23日(祝) 午後1時10分受付開始  
 場所：アクトシティ浜松 研修交流センター(楽器博物館)  
 公開講座(事前予約必要) 午後1時30分~3時50分  
 【講座1】成年後見制度の現在を知り、これからを考える  
 【講座2】初めての成年後見 後見人の心得お教えします  
 無料相談会(予約不要) 午後1時30分~5時00分  
 (受付は午後4時まで)  
 お問い合わせ TEL 054-289-3700

## 9月はここに注目！ “家賃滞納への対応”

相談センターでは、賃貸住宅の大家さんから、アパートの明け渡しや滞納賃料の支払いに関する相談をコンスタントにお受けしています(6月9件, 7月6件)。司法書士が、実際に事件として受任するケースも少なくありません。

経済状況の悪化や大震災は、確実に家計費にも影響を及ぼしており、滞納賃料に関する相談は、増加傾向を示すものと予測しています。

9月の司法書士総合相談センターしずおかでは、大家さんの側から見た賃貸住宅にまつわる紛争に注目し、次のようなトラブルを抱えた大家さんの紛争解決に役立ちたいと考えています。

長期間賃料が支払われない 勝手に他人を住まわせている  
 ゴミ屋敷と化しており、近隣に迷惑 出て行ってもらいたい など

マスコミ各社・関係機関各位におかれましても、市民の皆様にも本号のご案内と相談センターの告知をお願いいたします。

なお、借主から見た相談についても、いずれ本紙で取り上げる予定です。

司法書士総合相談センターしずおか

TEL: 054-289-3704