

月刊

## 東海財界

## Monthly Report



一般財団法人池坊華道会理事  
岩田宏理事長  
多くの人と関わり、  
花とともに楽しく過ごしていきたい

医療法人名古屋放射線診断財団 岩田宏理事長  
発見が困難な  
癌や転移などの画像診断などを実地



東海4県企業には共通点。  
ビジネススマッチングで展望開く。

東海地区信用金庫協会  
中澤 康哉会長

ジャーナリスト関口威人が行く  
台風10号 蒲郡で土砂崩れ3人死亡  
温暖化と国土の危機への警告だ



# 片岡憲明弁護士の 法律相談事務所



片岡 憲明（かたおか のりあき）1977年生まれ。2001年東京大学法学部卒業。同年司法試験合格。03年弁護士登録。寺澤綜合法律事務所入所。07年片岡法律事務所入所。23年7月より同事務所代表弁護士。  
＜弁護士法人片岡法律事務所＞名古屋市中区丸の内2丁目19番25号MS桜通7、8階 ☎ 052-231-1706



## 行方不明になった賃借人

### 【質問】

私は、賃貸アパートを複数保有しているオーナーです。

先日、ある賃借人が2か月分の家賃を払わず、部屋に荷物を置いたまま、行方不明となってしまいました。

幸い、連帯保証人から未払いの家賃は回収できそうですが、このまま何もせず放置するのはまずいのではないか、と心配しています。

対処方法を教えて下さい。

### 【回答】

#### ① 無断で荷物を片付けるのは違法です

このような相談はよくあります。

その際、賃貸人からいつも尋ねられるのは「賃借人はどこかに行ってしまったし、賃料未払いが続いているから、賃貸人側で部屋の中の荷物を撤去し、建物をこちらの管理に移してしまってもいいですよね？」という質問です。

結論から言うと、無断で賃借人の荷物を撤去するのは違法であり、控えて下さい、と回答しています。

もし、賃借人に無断でアパートの荷物を撤去し、鍵を交換、新しい賃借人に貸し出す、等を実行してしまうと、後日、賃借人から違法行為と主張されて、損害賠償請求されてしまう可能性があります。

また、荷物を勝手に捨ててしまうと、荷物分の損害賠償請求だけでなく、器物損壊罪で告訴されてしまうおそれもあります。

このように、賃借人に無断で処理を進めるのは、違法になってしまうので控えて頂きたいところです。

#### ② 正しい対処法

では、賃貸人としてはどうするべきでしょうか？

まず、連帯保証人を通じ賃借人に連絡を取り、

荷物の撤去等を了承させるべきです。賃借人と縁がある連帯保証人ならば、賃借人にコンタクトできるかもしれません。

次に連帯保証人にも連絡がとれない、ということですと、訴訟提起しかありません。

ここで行方不明の人物に対して訴訟提起できるのか、疑問が湧くと思います。

弁護士は、相手方の住民票を調べ、転居先を突き止めることができますが、転居先も不明ならば、「公示送達手続」をとって、行方不明者を相手に訴訟を提起することができます。

このように訴訟を起こし、判決をもらい、強制執行を行うのです。

手間と時間がかかり費用もかかりますが、これしかない、というのが実情です。

#### ③ 連帯保証人について注意するべきこと

連帯保証人がいると賃貸人にとっては有利なのですが、2点注意して欲しいことがあります。それは、連帯保証してもらうときは、極度額を定める、ということと、未払賃料を溜めすぎると全額は支払ってもらえない可能性がある、ということです。

まず令和2年4月1日以降の連帯保証契約では、極度額を定めないとこの種の保証契約が無効となりますので、たとえば100万円が極度額となるなど、明記して契約書を作成する必要があります。

次に極度額の範囲ならば未払が継続していても大丈夫、というわけではなく、漫然と未払賃料が増えていくのを放置していた等の事情があると、連帯保証人の責任が一部否定されるケースもあります。

このように、世間の常識が通用しないケースがありますので、法律家に相談して賃借人に対し正しい対応をして頂きたい、と思います。