



家賃を滞納したら、部屋を明け渡さなければならない？



相談者の気持ち

収入減で、家賃を2カ月滞納し、家賃保証会社から督促されているため、大家さんにも相談しています。賃貸の契約書には「3カ月滞納で強制退去」と書かれていますが、大家さんとの話し合いがつかないときは出ていかないといけないのでしょうか？

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省（現経済産業省）などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



賃貸借契約は賃貸人（大家さんのこと）と借借人の信頼関係によって成立する契約であり、家賃の滞納は信頼関係を崩す行為ですので、一定の期間続くと大家さんは賃貸借契約を一方的に解除することができ、借借人は借りていた建物から退去しなければならないこととなります。解除が認められるようになる滞納期間は、一般に3カ月といわれています。

相談者の場合、「3カ月滞納で強制退去」と賃貸借契約書に書かれているとのことですが、「強制退去」については、契約で定めたからといって一方的に強制退去ができるものではなく、大家さんの側で裁判所に建物明渡請求訴訟を提起して、借借人に明渡しを命じる判決が出なければ、退去を強制することはできません（借借人の外出中に扉の錠前を交換して入れないようにしたりすることは違法行為です）。もっとも、訴訟を提起され、明渡しを命ずる判決が出て強制退去が実施されるまでの間も、家賃相当額の支払義務はありますので、無料で住み続けられるわけではありません。

相談者の場合、既に2カ月滞納していますので、このままだと3カ月滞納となり、契約を解除されて建物明渡請求訴訟を提起される可能性が高いといえます。

そのような事態を回避するためには、大家さんと話し合って滞納分の家賃について、分割払いの約束や今後は滞納しないことの確約、親族などからの資金の融通などにより、建物明渡請求訴訟を避けることを考える必要があります。

相談者の場合は収入減で一時的に資金が不足して家賃の滞納に至ったようですので、住居確保給付金の利用が考えられます。この給付金は、休業等に伴う収入の減少により、住居を失うおそれがある人について、原則3カ月、最大9カ月、家賃相当額（ただし、支給上限額あり）を自治体から大家さんに支給する制度です。対象者は、離職・廃業から2年以内で、休業等により収入が減少し、住居を失うおそれがある人ということになっていますので、お住まいの自治体にお問い合わせください。

滞納の原因が一時的な資金不足ではなく、長期間にわたって家賃支払いの見通しが立たない場合には、家賃の低い住宅への転居、生活保護受給の申請なども考える必要があるかもしれません。

なお、既に家賃保証会社から大家さんに滞納家賃が支払われている場合、その分については家賃保証会社から借借人に請求されることになりますので、大家さんとの交渉とは別に交渉して解決する必要があります。