

■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 賃料回収手段 ■□■

(質問) 管理受託方式の業者は弁護士法にも注意が必要?

(回答) 紛争になりそうな場合は弁護士に依頼を

(記事内容)

#### 【管理受託方式の業者は弁護士法に注意?】

管理受託方式の業者は、その業務が弁護士法 72 条に違反する可能性があります。

弁護士法 72 条は、弁護士または弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、またはこれらの周旋をすることを業とすることができません。

#### 【入居者に執拗に督促すると弁護士法違反に?】

滞納賃料の督促業務に関しては、家賃滞納の事実を告げて支払いを促す行為であれば問題とはならないと考えられますが、賃借人が支払いを拒否してすでに紛争となっているにもかかわらず、「交渉」を継続したり、内容証明郵便により督促を行う場合等は、法律事務に該当する可能性が高いといえます。

また、滞納家賃の督促業務や明渡し業務は、管理業者が行う管理業務の一環としてなされることが多く、反復継続性が認められ、管理受託契約に基づき管理業務を行う管理業者が法律事務を行う場合、「業」とするものと認められます。

#### 【サブリース業者は弁護士法に違反しない?】

サブリース方式の管理業者の場合は本人として行うので弁護士法 72 条に違反しないで、内容証明郵便を発信したり、訴訟を提起したりすることができます。

#### 【勝手に鍵を交換すると違法?】

司法手続を経ることのない実力行使を自力救済といい犯罪・不法行為となり得ます。また、自力救済を認める覚書を書いても公序良俗に違反し無効です。勝手に鍵を交換したり、貸室内の残置物を勝手に処分廃棄したりすることが自力救済の典型例です。

#### 【内容証明郵便は普通の手紙と違うの？】

賃料滞納者に賃料を請求したり、契約の解除を勧告したりする場合、普通の手紙ではなく、内容証明郵便で送達することが一般的です。内容証明郵便によれば、確実に通知内容を証明でき、後に裁判に発展した場合に、どのような内容の手紙がいつ相手方に到達したのかを郵便局が証明してくれます。なお、到達を明らかにするためには配達証明を付けなければなりません。

#### 【簡易裁判所の書記官に申し立てることもできる？】

内容証明郵便で滞納賃料を督促しても払ってもらえない場合の手段の一つとして支払督促があります。金銭、有価証券、その他の代替物の給付に係る請求について、債権者的一方的申立てに基づきその主張の真偽について実質的な審査をせず、簡易裁判所の書記官が支払督促（支払命令）を出す手続です。

#### 【入居者が異議を申し立てないとどうなるの？】

入居者（債務者）が支払督促を受け取ってから異議を申し立てずに2週間を経過した場合には、申立人は、それから30日以内に仮執行宣言の申立てをすることができます。この期間に申立てをしなかった場合は、支払督促は効力を失います。

仮執行宣言の申立てをすると、裁判所書記官がその内容を審査し、支払督促に仮執行宣言を付します。仮執行宣言が付されると、申立人は、直ちに強制執行手続をとることができます。

ただし、入居者が異議申し立てをすれば、通常の民事訴訟の手続きに移行します。

(チャレンジ！)

【問 題】 未収賃料の回収に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。  
(2016 年度問 22)

- 1 未収賃料を回収する目的で、管理業者が借主の承諾を得ずにドアの鍵部分にカバーをかけ、借主の入室が困難な状態にした場合、管理業者が損害賠償責任を負うこととはあっても、貸主が損害賠償責任を負うことはない。
- 2 連帯保証人に対して連帯保証債務の履行として未収賃料を請求する場合、請求に先立ち借主に賃料の支払の履行を求めなくてもよい。
- 3 管理受託方式により賃貸管理を行っている管理業者は、管理業者の名前で借主に対して未収賃料の回収のための内容証明郵便を発信することができない。
- 4 賃貸借契約書に「賃料を滞納した場合、賃貸借契約は直ちに解除され、貸主は貸室の鍵を交換することができる。」と定められていても、貸主がこの規定を根拠に貸室の鍵を交換すれば損害賠償責任を負うことがある。

正解：1

1× 賃料を滞納する借主に対する対抗措置として、借主の承諾を得ずにドアの鍵部分にカバーをかける行為は、民法では不法行為（民法 709 条）、刑法では住居侵入罪（刑法 130 条）に該当するおそれがあります。実際に行った者が管理業者であれば、管理業者がその責任を負いますが、管理業者が、貸主の指示の下で動いたような場合には、貸主も使用者責任として（民法 715 条）、不法行為に基づく損害賠償責任を負担する可能性があります（姫路簡判平成 21 年 12 月 22 日）。

2○ 連帯保証人は、催告および検索の抗弁権を有しません（民法 454 条）。

3○ 弁護士法に違反する可能性があります。

4○ 不法行為等の責任を問われることがあります。

以上により、1 が誤りで、正解は 1 となります。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次