

大阪リアルオーナー協同組合（ORO）WEB公表 滞納事案

平成22年7月29日現在

2010/07/29(木) 0158 滞納事案 逃避型 大阪市平野区

本年1月、仲介業者から

「体の不自由な生活保護対象者であるが、他府県から転居してきたので、明日から入居させてやってほしい。」との電話が入り、今まで何度も入居させていただいた業者であったので、信頼して申し入れを受け入れた。

入居から1カ月半の家賃は、その仲介業者からいただいたが、2か月余りで、入居者は姿を消してしまった。

当初、仲介業者に他府県で治療しているので、しばらくそのままにしてほしいとの連絡があったが、しばらくして音信が途絶えた。

区役所の生活保護担当者に経過を説明したが、

「こちらは本人の申し入れにより本人の口座に入金しております。家賃の支払いについては、本人と交渉してほしい。」との回答であった。

その後3カ月が経過したので、区役所に再度、「3か月以上も不在であるのに、生活保護費を支払うのはおかしいのではないか。」と申し入れをしたところ、「何とか本人と連絡を取り、本人が既に他府県へ転居したので、生活保護

費の支払いを停止しました。」との回答を得た。

この間、当方には、一切音信不通であった。

2010/06/19(土)

投稿いただいたご意見

北日本

最近の滞納事例は、もともと家賃を払うつもりがない悪質な入居者が原因であり、私のところでも失業・入院などが原因での滞納はない。

失業や入院した場合には、大家サイドの支援として家賃値下げや2か月の家賃無料など、行ったケースもあり。

通常の利用者との家賃滞納トラブルは皆無であり、悪質な入居者がの場合トラブルが発生する。

今回の法案は、貸し室賃貸借の現状を全く把握しておらず、到底認められない。

もし、この法案を取り上げる際には、大家サイドの救済法案も合わせて行うことが必須。

例えば、裁判所での立ち退き請求の迅速化。

現在は6か月程度の滞納事実＋判決確定まで6か月と異常な長期にわた

る。

滞納した3カ月の事実を持って裁判所で速やかな立ち退き判決を出来るような法案があわせて必要。

2010/06/19(土) 0157 悪質滞納事案 脅迫・暴力団型 北日本

滞納した入居者が暴力団であり、滞納債権約20万円を請求したところ、逆に大家に対し「30万円を支払え」との脅迫。

滞納額の10万円は交渉の末、回収したが、
当方は約10万円の貸倒損失発生(約10万円は回収)。

また、管理会社店舗にて散々大声を出し、
当方管理会社従業員を脅迫した

2010/06/02(水) 投稿いただいたご意見

一般家主のことをまったく考慮していないこの法案には、大反対です。
こちらとしても、この法案が成立した場合、自衛策として、少しでも危ない人には貸さないなど、審査の基準を上げるしかないと思います。
そうすると、国の言う「弱者」は家をますます借りにくくなるため、かえって逆効

果になると思います。

がんばってください。国会のゴタゴタで廃案になるといいですね。

2010/06/02(水) 0156 悪質滞納事案 逃避・残置物・無断転貸型 東
京都

外国人(中国人)男性に貸したところ、3ヶ月目から滞納。

督促電話にもまったく出ず。いつの間にか夜逃げをしていた様子。

残置物も大量。

中をチェックしたところ、女性が住んでいた様子。マンションの管理人に聞いたところ、実際に女性が住んでいたらしい(要するに、契約違反の又貸し)。

2010/05/19(水) 0155 悪質滞納事案 ニセ被害者虚偽型

家賃を遅れながら払っていたが電話は出ずファックスを送りつけてくる。

当初は遅れたいい訳的な内容であったが、

次第に「身体の弱い母親を脅した」とか「自殺してでも払え」とか言われたと

全くにでっち上げ。

虚偽。。。

2010/05/19(水) 0154 滞納事案

2ヶ月分支払うとのことのお約束であったが反故。。。

後は連絡つかず。

本人に対して捜索願が出ていること判明。

自殺をほのめかす言動があった様子。

室内確認。その際、遺書らしき書面発見。

ただし、後日になって生きていたことが分かった。

父親の位牌を保管中。

2010/05/19(水) 0153 悪質滞納事案 社宅？型

店舗付住宅。

初回滞納発生時に契約者が従業員を住まわせているという話であった。

契約者は借金問題で夜逃げし行方不明。

住居者は任意退居には応じず弁護士へ依頼。

どうすれば。。。

2010/05/19(水) 0152 悪質滞納事案 無断転貸・暴力団事務所型

滞納に対するお約束反故。

連帯保証人も支払能力無しという状況だと思われた。

しかし、実際には暴力団事務所として転貸されていた。

警察の協力の下に明け渡しとなる。

その後、本人・保証人いずれからも弁済無し。

2010/05/19(水) 0151 悪質滞納事案 常習・無断転貸・逃避型

滞納常習の入居者。

電話、訪問しても全くお話すら出来ない状態です。

部屋からはコワイ風貌の男性が二人出てくる。

留守番をしていると言ったが明らかに住んでいる様子。

結局夜逃げした。

2010/05/19(水) 0150 悪質滞納事案 虚偽・借金苦・居座り・逃避型
山口県

滞納常習者・・・

『〇〇銀行〇〇支店から振り込んだ。確認してみろ』など平気で嘘をつきまくる。

任意で書面お約束しても反故。

本人の奥様に連絡を取り確認したところ、

本人は仕事もせず奥さんの給料日には全額持って2、3日帰らない時もあると言う。実質愚痴である。

家賃滞納も奥様は全く知らない。

協力をお願いしたところ、借金が多くどうしようもない状態との事。

奥様は離婚され実家へ。

本人居座る。

ライフラインが止まった時点で夜逃げ。

2010/05/19(水) 0149 悪質滞納事案 若年女性を利用・反社会勢力型

20 歳代女性。

入居時から滞納が多く電話にも出ない。

訪問したところ本人の父と名乗る全身刺青の男性が出てきた。

「明日振り込ませる」と言うが、

ご本人と全く会うことができない。

入金、連絡もない。

結局、安否が不明なため、

確認の為室内確認。

すると、薬物が散乱。。。。

5ヶ月滞納し、結局は退居には応じられたが

支払い意思もなく悪質であった。

2010/05/19(水) 0148 滞納事案 連絡不対応不誠実型

2009 年冬より滞納が始まった。

当初より虚偽が多くなんなら「お約束」の意味をなさなかった。電話、手紙、訪問にも対応すら示さなくなり滞納金額が膨らんでいく一方。

ファミリーさんで入居

ご主人さんが仕事をしておらず、収入は妻の派遣？での給料のみとのこと。
支払が遅れがちなので、任意のお約束をし、書面にもするが履行されず。

裁判をし、それと並行して自主的な退去を促すが、
理由をつけ応じない。

2010年に入りご夫婦とも無職になり社会福祉協議会からの離職者支援制度での15万の収入のみとなる。

執行の手続きを行っていたところ連絡がつき、
既に退去したとのことで明渡となった。

未納分(約100万円程度)の回収はほとんど期待できない状態。

2008年12月より滞納が発生。

しかし、現在まで本人が電話に出たのは一度のみ。

訪問し手紙を残しても一切返答対応無し。

保証人である母親に連絡し、連絡をお願いしていたが、これも返答対応無し。

入金と滞納を繰り返す。

2010年初頭、保証人である母親が亡くなり、連絡を付ける手段が無くなった。

2010/05/15(土) 0145 滞納事案

契約後直ぐに滞納が始まる。

契約者の妻が対応するが、その妻が借金を重ね支払不能となっていた。

裁判をして強制執行直前に自主退居となった。

その後支払いなく回収不能となる。

2010/05/15(土) 0144 悪質滞納事案 女性契約・暴力団・無断転貸型

風俗店に勤務しているという女性の契約者であったが、滞納後連絡が取れない。

すると、風俗店経営の会社役員を名乗る男から連絡があり現在入居しているという。暴力団関係者？

無断転貸でもあり、退去していただいたが、

支払については回収の目途立たず。

2010/05/15(土) 0143 悪質滞納事案 女性契約・暴力団型 三重県

20歳代の女性が契約者

契約後は暫く滞納なかったが、
滞納が発生したので、訪問した。

その際、暴力団関係者が多数出入りしていた。

最終的には自主退居となるが

支払の目途は立たず回収不能。

2010/05/15(土) 0142 悪質滞納事案 入居即滞納・犯罪アジト型

繁華街の飲食店テナントとして契約したが直後から滞納。

訪問するも営業している様子なし。

契約者に自主退居促し退去させ解約に至る。

が、事後違法な賭博をしていたことが判明。

回収不能。

2010/05/15(土) 0141 滞納事案 愛知県

大手自動車メーカーの正社員として勤務。

生活も派手でサラ金などの借金もあり滞納常習者となる。

その後、自己破産し会社も退職し自主退居となるが回収不能となる。

2010/05/15(土) 0140 滞納事案

病気で仕事があまりできず、滞納を繰り返す。

最終的に自主退居となったが

次の転居先もなく、軽自動車に詰めるだけの荷物を積んで暫く車で生活する
とって退居となる。

連絡先の携帯も途絶え支払いもなく回収不能。

2010/05/15(土) 0139 悪質滞納事案 愛知県

自営業を営んでいたが怪我などで収入がなくなり滞納。

その後トラック運転手などをしていたが、その割にはお話し合いの場には国産
高級車で来るなど派手な生活をしており居座り続ける。

裁判し強制執行直前に自主退居する、がその後支払せず。

2010/05/15(土) 0138 悪質滞納事案

法人契約

契約1年後滞納発生。しばらくは会社・代表者とも電話に出ず連絡も取れな
い状態。

1ヵ月後従業員と名乗る男から連絡あるが、代表者とはなにかと理由をつけ
て連絡取れないと言い、解約の話もすすまない。

退去日にも現れず、室内も直前に障子などを破壊していくなど悪質入居者でした。

未払い家賃滞納の話になると逃げ越しになり

未回収。

2010/05/15(土) 0137 悪質滞納事案 入居即滞納・インネン付け型
岐阜県

契約初回から管理会社へいろいろな言い掛かりを付け滞納を起こし支払いを一切せず。

弁護士から内容証明を送付した途端に夜逃げ同然で退去となる。

回収不能。

2010/05/15(土) 0136 悪質滞納事案 被疑者逮捕・暴力団型

契約者本人が逮捕されたと警察から連絡が入る。

物件は暴力団組事務所として使用している事が判明。

4ヶ月の滞納で物件を明渡してもらおう。

滞納分は回収できなかった。

2010/05/10(月) 0135 悪質滞納事案 入居即滞納・犯罪アジト型

契約当初から滞納。

怪しげな人物が複数出入りしているとの話を聞き、

訪問して室内を確認すると

オレオレ詐欺の事務所に使用していたとわかる書類が多数出てくる。白い粉まで出てきたため、警察に通報。

未納は回収できず

2010/05/10(月) 0134 滞納事案 闇金業者介入型

入居者は中年男性。

体調が思わしくなく、仕事をやめて年金暮らしをしていたが、多額の借金を闇金からしており滞納する。

その後本人の弟と名乗る人物から電話があり、少し家賃支払を待ってほしいと言う。

しかし、本人に弟の件を聞くが「弟など居ません」と。

闇金業者が弟を語り、自分の方の支払を優先させようとした行為と判明。

結局支払は出来ずに夜逃げして未納家賃は回収できず。

2010/05/10(月) 0133 悪質滞納事案 生活保護・暴力団型

30歳代の女性

生活保護を受けていたが滞納が始まり、
訪問すると明らかに暴力団の事務所と化しており、室内には組み関係の写真や看板等が散乱している。

最終的に夜逃げで明け渡しになったが、未納家賃70万円は回収できず。

2010/05/10(月) 0132 自殺案件

20歳代の女性

2ヶ月滞納で訪問して玄関越しに会話した時に

「今、顔をナイフで切られたので表に出れません」と対応され、少しの異常さを感じた。ただその後、その親から滞納家賃を支払っていただいたので気にせずにした。

ところ、2ヵ月後にまた滞納が始まり訪問予定を立てていたら母親から連絡があり、

部屋で手首を切って自殺して死亡したとの事。

未納家賃と部屋の整理は母親がなされた。

2010/05/10(月) 0131 滞納事案

30歳女性

小さな子供を抱えて生活苦で生活保護を受けたが、
刑務所から出てきた夫が暴力団関係者で支払が滞り、
生活保護も自ら辞めて滞納がさらにかさみ5ヶ月になる。

最後は夜逃げ状態であった

未納家賃は100万円以上回収できず。

50代の男性1人暮らし。

全く連絡が取れない状況が続いていた。

3ヶ月滞納になった時にやっと連絡が取れるも、任意の約束が履行されることもなく、戻ってきている様子もない。

様子をうかがうため、玄関を開けると、2メートル弱まで積み重なったゴミが部屋中に充満している状況。

自営業の家族4人で戸建に住んでおり、不況で仕事が無くなり滞納となった。

支払える見込みは全くない状況で退去の方向でお話をする。

しかし、退去の意思があるが、引越し先が全く見つからない。

店舗物件で契約者 23 歳の若さでキャバクラを経営していた。

契約後 2 ヶ月目で滞納となる。

滞納理由を物件の瑕疵だと主張。

家主が瑕疵と主張された部分を直し、さらに家賃を下げた。

しかし、結局支払いが無く、最終的に夜逃げとなった。

以後、所在不明です。

2010/05/10(月) 0127 滞納事案 被疑者逮捕型

契約者外入居で滞納になり訪問したところ、契約者の愛人とその子どもが生活している状況だった。

契約者の住所に訪問したところ、ヤクザの事務所で、その親分と交渉を行ったが、結局支払いが出来ずに、訴訟となった。

が、契約者(親分)が別件で警察に捕まってしまい、最終的には愛人が引越す事になり7ヶ月未納で解約となった。

2010/05/10(月) 0126 事情有生活困窮事案 群馬県

離婚をし、当方へ引越しをして一人暮らしをされていたのですが、
新生活になじめず、鬱状態になってしまい、仕事を退職し滞納になった。

お金も気力も無く、市役所やハローワークに行くように話しても全く動かずに、
1ヶ月間水のみで生活をしていた。

最終的には立つ事も出来なくなり、救急車を呼び入院する事となった。

2010/05/10(月) 0125 滞納事案 生活困窮型

二世帯で戸建の賃貸に住んでおり、
契約者が派遣切りで仕事を失い、
契約者の父親がリフォームの営業を自営業で行なっているが、経営不振で
滞納になってしまった。

そんな中、契約者の母親に癌が発覚し、高額な医療費がかかってしまい、父
親の少ない収入も全て医療費に充当してしまっていた。

最終的に家賃を半額に下げた物件を探し、4ヶ月未納のまま退去になる。

2010/05/10(月) 0124 悪質滞納事案 虚偽暴力団員・脅迫型

埼玉県

家賃滞納に交渉を行っていたが、結局支払いが出来ずに解約交渉を行った。

しかし、自分は元ヤクザだと怒鳴り始め、自宅を探して後悔させてやると言い放つ。

弁護士からの内容証明を送ったところ、全額入金になった。

2010/05/10(月) 0123 悪質滞納事案 暴力団・脅迫型

法人契約で滞納が始まり、代表へ電話するも全く取れなく、直接訪問し留守だった為に連絡要請の手紙を残した。

法人が暴力団？ 手紙を見てすごい勢いと身なりで直接クレームを言いに来た。

最終的に4ヶ月未納のまま夜逃げとなった。

2010/05/10(月) 0122 滞納事案 虚偽開き直り型

生活保護受給者で契約直後から滞納が始まり、連絡が全く取れない状況が続いた。

ケースワーカーと協力し、直接会えたが、

この物件が自分のものになったので、家賃は払う必要が無いと主張し始める。

2010/05/10(月) 0121 滞納事案 本人被疑者逮捕型

入居者は高齢の男性

入居後に即滞納。

任意合意にて分割返済計画とした。

しかし、5日前に本人逮捕される。

万引きとのこと。

2010/05/10(月) 0120 孤独死事案

入居後、3ヶ月で滞納が始まる。連絡不通の為訪問した。

駐車場に自家用車があった。

アパートへ連絡要請の手紙を置く。

1週間しても帰宅した様子及び車の移動が無い。

若干だが臭いもあった。

親族へ連絡後、安否確認。

本人は他界（2ヶ月前の衰弱死）。

2010/05/10(月) 0119 滞納事案 逃避型

滞納が始まる。

自宅固定電話及び連絡先共に、解約済みで不通。

訪問するも居留守っぽい。

3回目の訪問で本人よりメモ紙がだされた。

メモ紙を通じて、1週間後に面談約束。

面談で任意の合意をするもそれも不履行。

以後連絡不通。

帰宅の様子がないので夜逃げ。

2010/05/10(月) 0118 悪質滞納事案 入居即滞納・逃避型

入居後即滞納が始まる。

ご本人の携帯及び連絡先の携帯が常に電源OFF状態。
加えて帰宅形跡が無い状態。

生活保護課へ連絡を入れて安否確認。

殆ど荷物が無く夜逃げ状態。

2010/05/10(月) 0117 滞納事案 追い出し被害者イメージ演出型

入居後に即、滞納が始まる。

本人が行方不明？という事で奥さんと話す。

未納賃料を支払い退居予定との内容の合意となる。

しかし、月末に母親(ご主人)という人より連絡が来た。

「出て行かない」「追い出すのか？」と主張。

2010/05/10(月) 0116 悪質滞納事案 入居即滞納・脅迫型 宮城県

法人契約

入居後に即、滞納が始まる。

任意の約束不履行及び連絡不通が続き4ヶ月滞納状態になる。

自宅へ持参の解約予告通知を母親が勝手に見て、社長が怒られたらしく、

社長激怒して電話がかかってきた。

「てめえ～ぶっ殺すぞ！」と。

2010/05/10(月) 0115 滞納事案 法人型 山形県

法人契約

入居後、半年で滞納が始まる。社長の入院をキッカケに悪化。

2ヶ月分が遅滞し、翌月15日で退居が決る。

自主退居時の全額入金及び搬出を約束。

しかし不履行。

本人携帯及び本社電話も連絡不通。

2010/05/10(月) 0114 滞納事案

本人は糖尿病・腎臓疾患などで入院を繰り返し、生活をする為に無理を働いていたが、
結局仕事が出来ない状態ではなくなった。

明渡しのお話を行うも、
同居人の娘が過去に精神病院へ入院歴があるようで、
訪問した際も大声で怒鳴り明渡しはしないと騒ぐ。

当方では解決不可能の為、弁護士へ依頼し裁判をした。

執行直前に自主退居する。

12ヶ月未納で弁護士費用など入れれば150万。

2010/05/10(月) 0113 悪質滞納事案 法律知識濫用型

ヤクザ風のように、以前にもアパートを追い出された感じで、法律にある程度詳しい。

訴訟の話をしてもしても住んでいられると言い出し、支払の意思も全く無し。

近隣住民とのトラブルも多く、弁護士さんに裁判をしてもらう。

最終的に明渡。

12ヶ月分80万と弁護士費用など150万近く。

本人現在別に借りた住居も入居時から1円も払わず住んで居るとの事。

とんでもない……

2010/05/10(月) 0112 悪質滞納事案 本人被疑者逮捕型

滞納を繰り返すも初めの頃は解決。

しかし、再発回数も多く、自宅へ訪問すると若い女性と小さな子供がおり、聞くと私は遊びに来ているだけと言いきり本人から連絡するよう伝えるものの連絡は無い

訪問する度、女性と子供が居る。

また本人と名乗る男から連絡が有るが、しかし別人であることがわかった。

本人は警察に逮捕され実刑で当分戻って来ないとの事だった

で別人の男へ解約を再三促すが、男は子分で女性と子供の面倒を頼まれたので解約出来ないとの事。

2010/05/10(月) 0111 滞納事案 国際型

会社を解雇され、アルバイトで生計を立てる

しかし、滞納家賃の改善どころか増加し、最終的には母国へ帰国し解約となる。

2010/05/10(月) 0110 悪質滞納事案 伊豆

店の経営不振で家賃滞納始まり、再三交渉。

最終的には支払意思も無くなり、ヤクザ風の彼氏が出てきてから滞納増加し、改善の見込み無く訴訟。

12ヶ月分1440000円回収不能

弁護士費用を入れると莫大な費用がかかった

2010/05/10(月) 0109 悪質滞納事案 逃避・残置物有型 静岡県

滞納が継続し中々連絡が取れない状態が続き、
最終的に長期不在の為、室内の荷物一時保管での明渡。

2010/05/10(月) 0108 悪質滞納事案

クレームを入れる契約者で滞納意識薄く、支払意思全くない感じです。

任意の約束不履行をも繰り返し、

多少入金あったが、改善見込みナシと思われたので、
弁護士へ依頼し最終的に自主退居となる。

滞納月数12ヶ月で弁護士費用等入れると100万以上掛った。

2010/05/10(月) 0107 悪質滞納事案 虚言型

常に1ヶ月遅れの滞納。

オーナーに室内に入られた、オーナーが電気のこぎりを持ってやってきたなど
被害妄想。そんな事実ないのですが。

2010/05/10(月) 0106 悪質滞納事案 クレーム・インネン付け型

埼玉県

本人病気で仕事ができなくなり滞納。

奥さんが対応するが、かなりのクレマー。

階段で転んで怪我をしたとか、近所のコンビニでもクレームをつける等・・・

しまいには家主の経営するテナント店舗内において客前で滞納のことを言われ個人情報保護に触れるとクレームをつけ賃料を支払わない。

退去を求めるが子供の学校を理由に応じず。

2010/05/10(月) 0105 悪質滞納事案 ウソ対応・司法解決限界型

未納が始まり、電話すると、毎回「明日振り込む」というが・・・

振り込まれることは無い。

以後の話でも全く同じ対応。

集金に行くと毎回不在、アポを取っても不在。

ご近所の話では「ヤクザが住んでいる」と聞く。

その後進展なく訴訟にて判決下りるが、現状もそのまま。

回収不能。

2010/05/10(月) 0104 悪質滞納事案 被害者イメージ偽装型 新法案
成立後の未来予想図のよう。 東京都

定職につかず、収入不安定。

親身に相談に乗ってあげたと思います。

任意の合意として、長期の約束を組むが、すぐに反故。

その後は電話をかけるたび

「追い出し屋から被害を受けている！」と騒ぐのみ。

会話も成立しなくなる。

九州の母親は家賃数か月分の送金もしておるとのことだが、本人がお金を
浪費、実家にも帰らないと言い居座る。

その後連絡取れなくなった。

2010/05/10(月) 0103 悪質滞納事案 入居即滞納・インネン付け型

入居より滞納が発生。訪問するが仲介した不動産業者のクレームを言い、交渉にならず。全くの筋違い。

結局は夜逃げ。

クレーム、夜逃げの状況から滞納、明渡し訴訟の常習者ような感じを受ける。

2010/05/10(月) 0102 悪質滞納事案 五月雨式滞納・連絡拒絶型

1人暮らし。

滞納になり督促を行うが一切の上乗せが出来ないと言い張る。

なかなか連絡が取れない人物で好き勝手に入金はしてくるが全く改善にはならない。

1. 2.3ヶ月滞納を繰り返しており、連絡要請のお手紙も最近では見ないでドアの外に捨てている状態。

2010/05/10(月) 0101 悪質滞納事案 権利濫用・弁護士便乗型

修繕問題を口実に未納家賃の支払いを拒否

弁護士を通じ内容証明を送付してきた。

内容は未修繕期間の家賃減額を要求。

未納家賃の支払い相殺

更に数か月分に充当すると要求。

2010/05/10(月) 0100 滞納事案 埼玉県

生活保護課より管理会社へ生活保護打ち切りの連絡があり、1月分より滞納になる。

打ち切り理由は一切不明。

本人物件に戻ってきておらず

連絡先の息子を通じて本人が警察署にて拘留中であることがわかった。

接見を申し出るが接見禁止との事。身内でも禁止とのこと。

弁護士を教えてほしいと伝えるが教えられないとの返答。

どうすればいいのか

2010/05/10(月) 0099 滞納事案 逃避型

滞納家賃の支払の相談等受けていたが突如連絡取れなくなり、安否確認の訪問確認。

出入りもなくなり夜逃げと思われる状況の為、室内確認。

請求書及び債権回収会社からの手紙多数有り。そのまま連絡付かず回収不能。

2010/05/10(月) 0098 滞納事案 任意合意反故型

高齢の母と同居、母1人では生活保護受給可能でしたが相談に乗らず。

結局、任意の合意をも反故。

入居継続意思が強く転居もせず支払いもしない為、訴訟になり自主退去。

2010/05/10(月) 0097 悪質滞納事案 契約者無責任型

法人名義で契約し、入居者は社員さん。

退職後に住み続け滞納発生。

入居者と連絡付かず法人社長は訴訟でも何でもすればいい
と言い一方的な対応。

退去後も支払いなく回収不能。

2010/05/10(月) 0096 滞納事案

父の入院費用にお金がかかり滞納が発生する。

後日の任意の約束も反故、

その後全く連絡付かず訴訟になり自主退去するがまったく連絡付かず

回収は不能。

2010/05/10(月) 0095 滞納事案 兵庫県

入居半年で滞納

訪問して状況伺うと、リストラになり生活費を金融にて借りたが利息が大きくなり風俗で仕事をしているが返せない状況になっているとの事。

役所の弁護士の所へ連れて行き、破産宣告とシェルターへの入居が決まり
解約の為、回収不能。

知り合いを入居させるとの事にて契約するも6ヶ月目にて滞納。

訪問すると外国人へ転貸目的と判明。

入居者が2ヶ月に1回変わる。

契約者と連絡取れずその後、帰宅形跡無くなる、

ただ、契約者も不明のとなってしまった為 回収不能。

生活保護受給者との事で入居。

入居1年目にて家賃未払いとなり訪問するも居留守を使う。

ケースワーカーと対応するが3ヶ月間ケースワーカーも会えず、生活保護受給できず保護打ち切りとなり夜逃げ。

2010/05/10(月) 0092 悪質滞納事案 入居即滞納型

入居後1度も家賃支払い無く帰宅形跡も1ヶ月以上無い。

母親へ連絡し協力を仰ぎ解約になる。

母親は保証人ではなく支払い困難との事にて回収不能。

2010/05/10(月) 0091 滞納事案 兵庫県

病気入院の為、滞納発生する。

精神病と診断され入院生活、身内が居ない為、
医師・ケースワーカーと話しを進め、生活保護受給となった。

但し滞納家賃の回収は不能に陥る

2010/05/10(月) 投稿いただいたご意見

この法案に対するご意見等その他

①家賃滞納者に対する明渡し訴訟の期間短縮

②滞納家賃の自己破産の除外

上記2点を実現されるのであれば、今回の法案が可決されても問題はないと思う。

(②は有り得ないでしょうが・・・)

2010/05/10(月) 0090 悪質滞納事案 開き直り変質型 和歌山県

生活保護受給者。

3ヶ月賃料を支払わずに理由を確認するが、毎月「親族の不幸があった為に」と賃料分の保護費を流用。

内容証明郵便を発送したところ、2010年4月分までは支払済みとのウソ回答を平然と。

捨て台詞が

『家賃を支払わなくて何が悪いの』の一点張り。

2010/05/10(月) 0089 悪質滞納事案 滋賀県

ファミリー物件で契約者が家族に隠し借財をしており、賃料分の収入は総て返済に充てる。

親族が支払っているはずとの言い訳が常であり、極度の虚言癖といわざるを得ない。

現在、12ヶ月間金924,000円賃料を支払わずに居住中。

家族にはまだ伝えていない様子。

2010/05/10(月) 0088 悪質滞納事案 知識・権利濫用型

入居開始時より全く賃料を支払わず、法的知識も持っており最終明渡訴訟のうえ強制執行まで9ヶ月間賃料支払わず居住された。

2010/05/10(月) 0087 悪質滞納事案 任意約束反故・逃避・無断転貸・不法占拠型

滞納が始まり、訪問したところ対応した人物が明らかに暴力団風。

満開したとき薬物の使用の疑いを感じた。

その後3ヶ月間賃料支払わず、再々の交渉のうえ支払約束取得。

しかし履行されずに逃亡。

その後、物件はその仲間と思われる複数の人物が占有。
現在も滞納中。

2010/05/10(月) 0086 悪質滞納事案 逃避型

夫婦二人で同居。

契約者は借財に追われ、勤務先の会社よりも多額の借入。

再々連絡するも交渉に応じない。

物件には妻が在中。「私は解らない」との一点張りで全く支払の意思無し。

その後、4か月分の賃料を全く支払う事も無く鍵も返却せずに退去となり回収不能。

その後、勤務先より契約者の行方問合せがあった。多額のお金を貸しているとの内容

2010/05/08(土) 0085 悪質滞納事案 司法・法律乱用型

セカンドハウスとして契約したが、賃料の支払いがなくなった。

入居申込書に記載されている連絡先に連絡しても、「〇〇ではない。」と一方的に電話を切る。自宅を訪問しても、保証人の妻は「留守番の者で判らない」、子供達まで自分の名前を言わない徹底ぶり。こちらの再三の訪問に対して暴力を振るってきたため、警察沙汰に。

警察の調べで本人であることは確認できたが、暴行傷害罪での送検は見送ることに。

契約者が経営する会社は存在せず、調べで、契約者は弁護士の資格を有することが判明。

ただ、過去2回、弁護士協会から業務停止、戒告を受けていた。

その後、督促に対する精神的苦痛を受けたとして、500万円の支払い督促が簡易裁判所から届く。これに異議申し立てをすると、あっさり取り下げた。

家賃滞納(支払い拒否)は、入居当時から風呂場、便所の照明器具が故障しており、家財道具の搬入ができず、生活が出来なかったことを理由に上げている。初耳である。

現在は、こちらから少額訴訟を裁判所に申し立てをし、審議待ちである。

滞納家賃の支払い目途が付かず、年末に退去を促していた滞納者から、「年末に追い出されると困る。1ヵ月分の賃料を必ず用意するので、1月末まで住ませて欲しい。」と懇願され、承諾しました。

でも、約束の1ヵ月分の賃料は支払われることなく夜逃げされ、後日、司法書士から”自己破産”の通知が来た。

最初から自己破産するつもりで払う気もない約束を申し出ていた。

2010/04/27(火) いただいたご意見、及び現場報告

賃借人によっては、ガラスが割れている・カーペットが焦げている等、通常の使用方法では考えられない部屋の使い方をされているものがある。

相当の補修費が生じるが、敷金以上は賃借人に請求できないのが現実である。

また、「敷金を全額取り戻せ！」的な風潮により、強烈なクレームをつけてくる賃借人もおられる。

国土交通相の原状回復のガイドラインにより、納得していただけることもある。

2010/04/27(火) 0083 滞納事案 高齢者型

借地権を権原とする借家を営んでいた。

借家人は高齢者であるが、ある時期を境に家賃を一切支払ってくれなくなった。

当方の毎月の地代の負担もあり、
お願いに伺うも、当初は理解を示してくれたが
終盤には理解できないふりをされ、全く話にならない状態が続いた。

やむなく、賃貸用不動産を持っている家主さんが、訴訟で
「居場所のない高齢者に退去を求める」
展開となった。

一見は、高齢者の味方をしたくもなるが、
家主にも、地代の支払いやローンの支払い等、
深刻な問題がある。

訴訟費用及び期間中の地代も相当なものとなり、これまで受領してきた賃料
をはるかに上回る損失となった。また、借家の傷み具合も激しく、取り壊さざ
るを得なかった。

賃料滞納が1年分を超えている。

当該賃借人、何をしているワケでもない。(暴力団の構成員?)

この6年間で、1年間で約10ヶ月分程度しか支払わない。

契約を終了したいが、終了を申し出るにゴネられることは確実であり、泣き寝入り状態である。

2010/04/27(火) 0081 滞納事案 なりすまし・別人入居型

日本人と契約したはずが、実際は異なる人間(中国人)が居住している。

当該テナント、周辺に迷惑をかけるため、退去してもらうまで、両隣の部屋は実質募集できない。

2010/04/27(火) 0080 悪質滞納案件 被疑者・逃避型

入居以来、家賃の不払いが続き、督促するほうも心苦しい。

そんな中、急に連絡がとれなくなると同時に、警察から連絡がはいった。

入居者は詐欺等の容疑がかかっており、夜逃げをした模様。

2010/04/27(火) 0079 滞納事案 残置物付き 大阪府

連絡をしてももぬけのकारで、荷物もそのままであった。

荷物をおかれると、家主のほうで処分することもできず、保管料の問題もあり、困っている。

2010/04/27(火) いただいたご意見

生活保護世帯でも入居を断らないようにはしている。賃料滞納はよくあるが、ある程度はテナントリスクとして覚悟している。

ただし、いつまでも退去してもらえない入居者や、居直る入居者が増えるとマンション自体の不払いが増加することに悩まされることもある。

2010/04/27(火) 0078 悪質滞納事案 大阪府

入居以来、一度も賃料を支払わず、半年後、ようやく退去に応じてもらうことができた。

保証会社をいれていて、助かったが
賃借人＝弱者ではないことは、確認したい。

2010/04/27(火) 0077 悪質滞納事案 逃避型 兵庫県

自営業の賃借人

2009年5月に入居し8月分から滞納が発生した。

忙しい、調子が悪い、手形が割れなかった等、言い訳。

督促を続けるが一切支払が無く

結局、夜逃げをされた

滞納額 9か月分

2010/04/27(火) 0076 悪質滞納事案 暴力団型 岐阜県

法人契約

エステ経営との事で入居を承諾したが賃料支払について、不安定で滞納。

訪問すると、カメラを設置したり、見るからにややこしい人物が出入りしていた。

最初に聞いていたお店の看板もあがってなく、違う表札があがっていた(〇〇興行)。

警察からの通報によりヤクザ事務所になっており捜査対象になっているため協力を依頼された。

捜査が入ったときには逃げていたようだが、室内はむちゃくちゃで未納賃料と現状回復費で200万円を超えた

2010/04/27(火) 0075 悪質滞納事案 残置物付き・逃避型

香川県

滞納に気が付いたので、訪問してみた。

玄関ドアが開いていたので室内を覗くと、山もりのゴミが目に入った。

足の踏み場も無く、そこで生活しているように見えなかったので、連絡してくださいとお手紙を置いておいた。

2週間後、連絡があったが、
部屋には住んでいると言い張る。

その後、連絡がとれなくなった。

ファミリー入居者。

入居一年後から滞納。

状況を聞くと、祖母が末期がん、母は精神病、息子は引きこもり、娘は心臓病との回答。

役所に行き生活保護含め助けてもらえるようお願いに行くが、以前の住居にて家族全員で生活保護の不正受給をしており支給を打ち切ったとの事。しかもその後、強制執行にて追い出されたとの事。

いろんなことがわかったので、あらためて訪問すると、祖母は元気に庭掃除していて、心臓病の娘は契約外の男性を家に入れ同棲状態等々。

家族ぐるみでずっとそういった対応を過去からずっとしていたとの事。

顛末としては裁判をして強制執行した。

滞納額120万円。

入居時から滞納が始まり、その後、督促をするが一切支払がなくのりりくら

りにごまかし続ける。

裁判をしてみたが、賃借人さんは慣れている様子。

裁判にも出席し様々な言い訳をして引き伸ばしにかかる。催告時にも平然と対応していた。

最初から支払意思がなかったんでしょう。

2010/04/27(火) 0072 善良な滞納事案 生活困窮型 滋賀県

ファミリータイプ物件です。

滞納により訪問。奥様に状況伺うと、リストラにより契約者は無職、現在日雇いの為収入が安定せずとの事。

奥様、病気のため働けず。

病院へ行くお金も体力も無く、お子さんも小さいので自宅から一歩もです。

福祉に相談し生活は少し改善をするが
体調不良となり、その後、奥様は死亡。

本当に貸主も借主も弱者です。

2010/04/27(火) 0071 悪質滞納事案 脅迫・偽装暴力団？

和歌山県

入居3年間滞納は全くありませんでした。

初めての滞納が起こり賃借人さんに連絡取るも全く連絡が取れない。

その後繰り替えし訪問するが、未納が改善しない。

すると入居者と名乗る人物から、事務所として使用(暴力団事務所)していて親分に迷惑かかるから少し待ってくれと言われる。

結局、明け渡しまで更に4ヶ月経過し回収も不能。

2010/04/27(火) 0070 悪質滞納事案 逆切れ・インネン付け型

大阪府

滞納家賃の請求に行った事に激怒し、その後様々な理由をつけ支払を拒否する。入居態度も悪く近隣住民からもクレームも。

2010/04/27(火) 0069 悪質滞納事案 脅迫・開き直り・権利濫用型

常時滞納の賃借人

訴訟をするが、

契約者と別人から「判決とっても無駄だ。追い出せるならやってみろ」と電話あり。

明らかに支払意思なく、かつ法律知識のある悪質入居者。

未納金と弁護士費用含め100万円を負担することになった。

2010/04/27(火) 0068 滞納事案 司法の和解勧告も意味なし型

滋賀県

中年の女性

病気入院の為、滞納発生。

親族の連絡先が無いので状況は変わらない。

やむなく訴訟をすることになったが、和解を勧められ

1年滞納の後、生活保護受給し回収不能。

2010/04/27(火) 0067 悪質滞納事案 逃避型 大阪府

暴力団風の3人家族であったが、家賃3か月滞納、再三にわたり請求したが応じず。

ある日突然、いずれかへ夜逃げした。

2010/04/27(火) 0066 悪質滞納事案 任意合意反故型 大阪府

ある士業の賃借人さん。

実母が高齢のため病気でお金がかかり、ここを出て看病します。少しずつ返すから待ってほしいとの申し出。

転居して1か月だけ返納したが、6か月滞納、その後どこかへ逃走した。

2010/04/27(火) 0065 悪質滞納事案 偽装弱者・任意合意反故
権利濫用型 大阪府

賃借人は、生活保護受給者であり、車を乗り遊びまわっておりました。

まとめて払うからとの口実で、時々支払っていたが、家賃滞納7か月、ある日

突然自己破産したので弁護士にお願いしていると申しのべてきた。

その後担当弁護士から自己破産申し立ての通知書がきて、本人に直接請求しないでくださいと内容。

その3ヶ月後同じ弁護士から弁護辞任届を送付してきた。(両書類は保管)

2010/04/19(月) 投稿いただいたご意見

貸し手は強・悪、借り手は弱・善といった昔ながらの浪花節では現代の世相は読み取れません。

提案予定の法案は典型的なステレオタイプの悪法であり、真の善良な民を陥れ、悪人を法の下に保護し蔓延させるものと考えます。

2010/04/19(月) 0064 悪質滞納事案

家賃滞納の常習者がいたが、何度訪問しても応答がなく(居留守?)、たまに姿を見かけると顔を合わすことなくオートバイで脱兎のごとく外出。

そうする内に最寄りの警察署刑事が聞き込みに来られ、本人の部屋の周辺空室を利用して張り込みたいとのこと。

その後当アパートで逮捕劇があり、入居者はひったくりの常習犯であった。

隣室の善良な入居者はこの事態に驚かれ引っ越しされた。

2010/04/19(月) 0063 悪質滞納事案

外国人留学生(アジア人)を初めて受け入れたが、
家賃は督促しないと期日までに納入されたことは一度もない。彼らは請求されなければ払わなくても良いと考えているらしい。
無断退去した時部屋は糞尿で汚染され、家賃は踏み倒された。

2010/04/19(月) 0062 滞納事案

現在、2件滞納が続いています。
1ヶ月～2ヶ月遅れで納入してもらっていますが、
又1ヶ月～2ヶ月伸ばしで滞納され、だらだらと1年程度続いています。
口では『きちんと支払います』とのことですが、
実際はそうなりません。
遅れるのは平気みたいです。
困ったものです。

2010/04/16(金) 投稿いただいたご意見

商取引は売り手と買い手、又は貸主と借主が同額の価値のあるものを

交換することだと思いますが

この法律案では家賃 5 万円の価値のある部屋を 3 万円で貸してあげなさいと言っているようなものでもし、

このまま法案が通ったら、前は民主党に投票しましたが、今後は一切、同党には投票いたしません。

私も家主の一人ですので。

2010/04/16(金) 0061 滞納事案 岐阜県

私は不動産業者です。

過去、戸建借家を仲介させていただきましたが、家主さんがご自分で管理しておられ、(家主さんが)集金に行かれますと入居者が家の欠点をあげつらい、ほとんど家賃を払ってくれず滞納額は数百万円にもなっているそうです。

裁判することをお勧めしても 70 歳前後の女性家主さんですので、裁判が怖いのと弁護士費用が高額なので勇気が出ないようで堪え忍んでおられます。

2010/04/16(金) 投稿いただいたご意見

「威迫」などという主観的・抽象的な要件には、
絶対に反対です。

また、この法を成立させる必要があるのだとしたら、家賃滞納者から早期
円滑に物件明渡を実現する公的な強制力の創設と引き換えにしなければ
明らかに偏ったものであると断言します。

このままでは家主は、経済的に脆弱な者から、「家賃滞納者の主観」とい
う不当な理由によって淘汰されてしまいます。

「家賃滞納者＝純真無垢な消費者」という性善説を基に議論をすることは
愚です。

「追い出し屋」という誰もが皆（一時的に）注目した話題だけで、国家権力
である警察が民衆関係に介入するようになるのは危険です。

痴漢被害多発がセンセーショナルに問題視され、各地で迷惑条例が成
立し、取り締まりが強化され、結果どうなったかは周知の通りです。

「主観」による被害の申告、示談金を目的とした故意の虚偽申告。これ
らにより、冤罪被害が多発しました。

冤罪被害者はほとんどが社会的に抹殺されました。
たった一回のことで人生が破壊されました。

敢えて言及しますが、「痴漢」は悪です。

しかし、刑罰の要件に「主観」を持って来たことで冤罪が生まれたのです。

「追い出し行為」は悪です。

しかし、刑罰の要件に「威迫」という「主観」を持ってきたら...

答えは自明ではないでしょうか？

百歩譲って、本来払うべき家賃を払わずして平穩に暮らせる人間がいる
でしょうか？

人間には「自己保存」という生物としての本能があります。

「家賃を払えない焦燥感」が「督促に対する怯え」にすり替わることはありませんか？

さらには、有資格者であるかどうかを問わず、それを家賃滞納者へ教授・指摘して、家主から示談金(手数料)をせしめようとする、新たな貧困ビジネスを創出することにはなりませんか？

2010/04/16(金) 0060 滞納事案 大阪市

今現在で、3ヶ月以上の滞納がある。

様子をうかがうと、1万円・2万円・5千円と、

小額で五月雨式に納められるので、

退去のお話が出来ず、

大変困惑している状態です。

当初、4ヶ月程度の滞納が続き、賃借人は荷物を残したまま帰らなくなってしまった。

電話連絡をしてみて、

『滞納家賃は払うので少し待ってほしい』と要請されたので、待つことにした。

しかし、結局は退去するまで7ヶ月滞納のままで終わり、

約50万円の滞納は残ったままとなった。

親子さんへ2室を貸していた。

ただ、親の経済的な理由で喧嘩等が絶えず、親が失踪。

娘だけが残り、滞納が続いた。

最終的には、95万円程度の貸主負担となってしまった。

法人契約で入居。

当初から支払が遅延気味であったが、入居約1年後から本格的な滞納が始まる。

数回の面談の後、滞納家賃の免除を条件とした物件明渡和解契約を書面にて取り交わすところまで行き着いた。

しかし期限になっても明渡は履行されず、司法手続きを採用し、物件明渡と滞納家賃など請求訴訟を提起した。

しかし、訴状が届かない。

…(プライバシー・安全の視点より途中削除)…

…などなど、明らかな訴訟・執行妨害手段オンパレード。

最終的に問題解決には、1年超の時間が掛かり、滞納家賃と弁護士費用など300万円近い金銭が手元を離れ、借主に対する怒りと恐れ、いつまでたっても救済されないやり切れなさ、裁判所など法制度に対する憤り…限りなく精神を消耗することになりました。

2010/04/13(火) 0056 滞納事案 脅迫型 東大阪市

リストラされた50歳代の男性。

常時4～5ヶ月滞納であったが、

とあるとき月末まであと1週間お金がないので貸してほしいと依頼される。

声に力が無く、様子を見に行くと新聞の山とカップ麺の空き殻だけで百円しかないとのことであった。

3,000円を貸し出しその後キチンと返済されたが、「死にたい」ばかり言う。

実質的に脅迫である。

家賃滞納の常習者。

定期的に集金しなければならないが、

とあるとき留守だったため引き返す。

すると翌日電話があり、

「玄関ドア横のパイプスペースへ置いておいたお金は集金してくれたのか」と言われる。

知らない旨伝えるがお金がなくなっているとのことで、

以来へそを曲げ支払いをストップさせた。

その後7ヶ月未納のうえ無断退去。

未払い額は40万円であった。

サラリーマンの部屋。

長年きっちり支払われていた家賃が突然滞納し、一切入金がなくなった。

督促状にも反応がなく、6ヶ月程たったとき部屋を確認するが荷物はきれいに残ったままで、その後も数ヶ月様子を見たが出入りの様子がない。

生活保護者だが家賃を支払わない。

支給日に集金に伺っても約束をすっぽかし、後日会ってもすでに持ち合わせが無い。

退去を迫るが、行くところが無いと泣きつかれる。

2010/04/13(火) 0052 悪質滞納事案 盗電つき

家賃を4～5ヶ月を常時滞納。

ドアポストを接着剤で開閉不能にし、ベランダ窓も目張りをする。

また、関西電力より電気を切られても、自分で線を繋げ利用する。

2010/04/13(火) 0051 悪質滞納事案 開き直り型

家賃を常時6ヶ月程滞納。

20才の女性であるが家賃の請求をするとすぐ、「私は死にます。」と言う。

面談をしたときは、手首へテープを巻いておりリストカットしていることをほのめかす。

パフォーマンスの可能性もあり困る。

2010/04/13(火) 0050 悪質滞納事案

度重なる家賃滞納により玄関ドアをロック。

しかし2階であるにもかかわらず、樋をつたいバルコニーよりガラスを割り侵入し寝泊りを続ける。

2010/04/13(火) 0049 悪質滞納事案 盗電つき 藤井寺市

家賃を常時6ヶ月滞納。

関西電力より電気も切られているが、室内より延長コードを使い共用部のコンセントへ差し込み盗電。

発見し線を抜き共用部コンセントを使えなくしたが、今度はもっと遠いコンセントへ差し込み利用する。

2010/04/13(火) 0048 悪質滞納事案 迷惑行為型 藤井寺市

家賃滞納2～3ヶ月を常時滞納。

訪問し、運よく会わなければ支払ってくれない。

機嫌が悪いときはお札を破いて渡す。

勿論、素行も悪くベランダより放尿、ペットの糞を窓より放り投げしていた。

2010/04/13(火) 0047 悪質滞納事案 インネン付け型 大東市

内装後すぐ入居。

内装の接着のりの臭いで体調を崩したと家賃を払わない。すぐ内装やりかえ

を提案するが部屋の立入りも拒絶する。最終的に家賃を支払わず退去した。

未払い額は40万円であった。

2010/04/13(火) 0046 悪質滞納事案 暴力団関係者 大阪市

法人契約であったが、入居者は暴力団関係者であった。

家賃を払わず最終無断退去したが、

嫌がらせなのか屋根裏の電線を切断されていた。

滞納金額は100万であった。

2010/04/13(火) 0045 悪質滞納事案 インネン付け型 無断転貸 堺市

トイレ部品の不具合を理由に家賃を滞納。

修理の立会いも拒み、連絡が取れなくなった。

6ヶ月経過した頃には別人夫婦が入居しており、その夫婦も家賃を支払わない。

最終的に弁護士費用、未払い家賃で100万を越える費用を要した

2010/04/13(火) 0044 滞納事案 虚偽の不当要求、脅迫被害タイプ
和歌山県

滞納が続き、何度か督促をしていたところ、

上階からの水漏れがあり、『荷物をどけるとときに数百万の花瓶が割れた、賠償しろ』と逆要求。

『賠償金から家賃は相殺している』と主張。

●●団体の街宣車を駐車させ、要求を聞かないのは差別しているからだと脅しに来た。

平常な話し合いは出来ないと判断し、裁判で数ヶ月かかって契約解除の判決をとるが、立ち退かず強制執行。

ただ執行日前日の夜にゴミだけを残し家財全てを持って夜逃げしていた。

結局1年以上の家賃・裁判・執行の費用・弁護士費用・ゴミ処理・原状回復など恐ろしいほどの損害を被った。

それ以上に、家族を含め、脅される恐怖はやりきれないものがある。

2010/04/13(火) ご意見

廃案希望だが、

最低でも、家主自らの督促業務は、賃貸借契約書に明記があれば、正当な権利とされるべきである。

2010/04/13(火) 0043 滞納事案 開き直り脅迫被害タイプ 大分県

昼間督促に行ったところ、

畳に刃物を突き刺し脅された。

しかし、警察は当方に肉体的被害がなければ、介入できないとの返事。

2010/04/13(火) 0042 滞納事案 大分県

滞納額3ヶ月分24万円滞納で、夜逃げされ、

裁判での支払い命令にも関わらず、移転先不明・勤務先倒産。

連帯保証人は自己破産で、請求不能。

2010/04/12(月) 0041 滞納事案

ファミリータイプで約48室を所有しています。

最近まで8室が空室で最近3室が埋まりました。

現在、3ヶ月滞納中が5名います。

仲介業者さんが督促していますが

なかなか支払ってはいただけません。

その内の1名は入居した時から3ヶ月間滞納が続きました。

今年4月に1年間滞納者が出て行きました。

建物のローンの支払いもあって、将来が不安です。

2010/04/12(月) 0040 滞納事案 逃避型

賃借人さんが、昨年の新型インフルエンザにかかり、即入院ということで、入院生活を送られた。

今年2月に退院されたのですが、病院の完治の証明書の発行に時間がかかり、また発行されても保険会社の申請の件で、申請がなかなか通らないとの事で、

結局6ヶ月の滞納となっています。

何度も、賃借人さんと交渉はしているのですが、上記の事情により退去していただくことも出来ず。

賃借人さんが2月に仕事復帰されましたので、これまでの滞納金をわずかつつでも支払っていただけるよう交渉しておりますが、

「支払います」とはお返事いただきますものの、

支払ってはいただけません。

保証人とも連絡すらつきません。

今後、どのように対処すればいいのでしょうか。

2010/04/12(月) 0039 長期滞納事案

平成 15 年から 2 年間にわたり、失業を契機に滞納が始まる。

家賃の一部を支払ったり、全額を支払ったり、あるいは全く支払わなかったりの繰り返し。

いつ訪問しても主人が不在。

奥様も居留守が多く、時々ま顔を出しても、涙を浮かべ言い訳が続く状態。

やむなく滞納 1 年半ぐらい経過後、内容証明を 3 ヶ月にわたり、計 3 回発送。

それに対しても、全く誠意ある対応が無いため、やむを得ず提訴。

簡易裁判にも 1 度も出席せず、強制退去通知の形で決着するも、結局、滞納合計約 140 万円と引越し費用が貸主負担となり、大きな損害を被ることとなった。

2010/04/12(月) 0038 滞納事案

家賃滞納が 9 ヶ月となり、保証人の姉より、

賃借人が自殺していたとの連絡を受けた事例。

後片付けはしていただいたが、滞納家賃は支払われず。

その後、1 年半空室の状態となり、結局、建物全部を売却することとなった事案。

2010/04/12(月) 0037 滞納事案

家賃滞納 3 ヶ月して部屋の家財その他はそのままにして行方不明となった。

保証人連絡して部屋の片付けをしてもらうも、

滞納家賃の支払はしてもらえなかった事例。

部屋はごみだらけで、服も脱ぎっぱなしであった。

2010/04/12(月) 0036 滞納事案

賃借人はある事務所さん。

半年間滞納を続け、その間の督促にものりくらりと応じず。

その後、裁判となり、結審して強制退去執行の手続きをとるも、別の株式会社の登記、及び看板を掲げられ、執行不能となった。

再度、裁判を行い、滞納より1年半以上かかって強制執行当日に自主退去した事例。

裁判を自分で行ったため、弁護士費用は相談のみだったが、裁判費用や供託金、執行費用等、100万円以上かかった。

借主に財産は無く、家賃は回収不能となった。

2010/04/12(月) 0035 滞納事案

私が20年間賃貸住宅経営をし、恥かしながら今まで経験した滞納事例を報告します。どうか新法案に生かされます様、宜しくお願いいたします。

以下、0035～0038

賃借人が交通事故の被害者となり、足が不自由となったため働けず、保険

金を受領したら支払うとのお約束で滞納が始まり、1年後に引越されて、その後行方不明となった事例。

保証人は父親でしたが、年金受給者であり自己破産されたため回収不能。

2010/04/12(月) ご意見

当方、素人貸主で、随分前に《借家法の改正》が行われ、戦前からの借家の対応がかなりやり易くなったことは喜ばしいことと思っておりました。

それ以後、定期借家法など出来たときは、いい事だけど？とか思う程度でした。

しかし今回の新法案に対しましては、

驚きと、怒りでございます。

なんと致しましても、「陳情書」「請願書」をとおしていただきますよう、お願いいたします。

常々思っておりますが、《賃貸借契約書》って何なんだろうと思います。恐ろしいことです。

今現在、『弱者は、貸主』と思えますのに。。。。

どうぞ宜しくお願い申し上げます。

2010/04/10(土) 0034 滞納事案

一 昨年9月頃の事だったと思います。

賃借人さんが、会社の倒産に会い、家賃が2ヶ月遅れとなりましたが、

根気よく請求して、案外早く完納してもらいました。

滞納相手を傷つける事なく素早く対応するように心がけています。

又ずっと以前に夜逃げに会い半年分の家賃を踏み倒された事もありました。

いまだに行方不明です。

2010/04/10(土) 0033 滞納事案

賃借人さんは、失業中に、親の死に目にあわれ、よりなお生活が苦しくなり、家賃が遅れるようになった。

生活保護を今のところ2回受けておられ、一番に家賃の遅れを一ヶ月又次一ヶ月と持って来られた。

今のところ半年遅れですが、事情が事情なので気長く待つ事にしています。

会社の倒産や病気続きで、別途、家賃のおくれ3軒程有りますが・・・

2010/04/10(土) 0032 保証会社疑問

滞納事例ではないが、

保証会社の弁護士からFAXがあり、

悪質滞納の件で、保証会社社員が疲弊困憊して、会社の整理をすることがやむをえなくなると、連絡が入った。

実害はなかったので、すぐ別の保証会社に切り替えた。

男性40歳前半。ご自身で店を開いたが、失敗。最初の家賃はOK。2ヶ月目から滞納。即時保証会社へ連絡するが応答なし。3ヶ月目滞納の時、経過を含めて督促する。

保証会社はいい訳ばかりしていたが、社長以下がやってきて、本人とのお話し合いの末、当方の部屋の道具すべてを業者へ処分に出だした。

結果としては解約して退去していただいたが、保証会社は未払い分を現在も保証しない。

住居と店(別家主)とがあり、現在も両方とも未払いが残る。

国の起業支援金を当てにしていたようだが、手元資金もなく、かなり杜撰な計画であり、審査に落ちて、資金繰りがつかなくなった。

女性30歳前半。昨年度、入金なく、ほぼ半月後注意する。その後月遅れで入金。それ以後、月遅れで入金。

家賃滞納7ヶ月。

2年前より、保証金の範囲内、2ヶ月の滞納でしたが、転職、不況等で、3ヶ

月、4ヶ月と滞納が増えていきました。

連絡はとることができますが、

『来月まで待つてほしい』と言われ、7ヶ月の滞納となり、退去していただきました。

後日に振り込んでいただく予定になっておりますが、

いまだ家賃は振り込まれてはいません。

明渡し後の部屋も大変汚れていて、

通常のリフォームより多くの改装費がかかりました。

2010/04/09(金) 0028 滞納事案 大阪市北区

H15年ごろ賃借人さんが仕事をやめられてから滞納がちになり、新たに次の仕事に就かれてもまた辞められたりと。

保証人の方に連絡をしましたがダメでした。

その後、退去していただきました。

幸い、誠実な方でしたので、2ヶ月ごとに返済に来ていただき、ようやく今年で返済は終了です。

2010/04/07(水) 0027 滞納事案 大阪府八尾市

入居して約8年の入居者ですが、

お金が無い時は支払えないと連絡があります。

ある時は半月分程入れてくれます。

そんな状態が続いて現在120万円程の滞納になりました。
払えなくてもきちんと連絡をくれる良い人ですし、
マンションも古いので入居して頂いてます。

2010/04/07(水) 0026 滞納事案・偽装契約・残置物付逃避 大阪市

大阪市内のマンション。

契約者は40代の男性(賃借人)と、その知人(連帯保証人)。

入居後数年間は毎月遅れがちでも支払っていたが、急に2ヶ月の滞納に。

改善するように話をし、約定をとるが改善されず

連帯保証人に連絡を取ったところ、保証人になった覚えがないとの事。

賃借人と一緒に保証人と会うが、当時の印鑑証明が偽造であった事が判明。

その後、賃借人と連絡が取れなくなり、家財を残したまま自宅にも帰ってこず。

3ヵ月分の賃料が回収不能の上、家財の撤去処分費用の損害となりました。

2010/04/07(水) 0025 滞納事案 大阪市

家賃滞納6ヵ月、賃借人が不在がちでやっと連絡がついたものの、もう少し

待ってほしいとのことで、その後1ヵ月分ずつ遅れ、遅れで何とか回収した。

退去後は室内のドアの破損やよごれでかなりのリフレッシュ工事の費用が発

生した。

2010/04/07(水) 0024 滞納事案・悪質契約・マナー違反

入居後、間もなく居室内の火災警報器に衝撃を与えて、警報を誤作動させ、警備会社や消防車が来て近所中を大騒ぎさせても、火災警報器が故障していたからだと責任回避。

ゴミの分別ルールも守らない。共用廊下にエアコンの室外機を設置し撤去を求めても聞かない(消防法違反)。

ペットも無断飼育し、糞も放置する。

賃借人は生活保護受給者であるが、犬を数匹飼育し、エレベーター前にペットの糞を放置し、他の入居者からの苦情電話で発覚した。

早速、お部屋にむかった。インターホンを鳴らすと数匹の犬が激しく吠えた。注意すると、犬は預かっているだけと応え、逆にお部屋に難癖をつけ始めた。ドアの建て付けが悪い、火災警報器も壊れていた(前入居者までは点検時も正常だった)。風呂場のペンキが剥がれてきた等、矢継ぎ早にクレームを付けて来た。

こちらも修理が必要な個所は直すから、あなたも賃貸借契約のルールは守って下さいと説明し、ゴミの分別、共用廊下のエアコン室外機の撤去、ペットの無断飼育について猶予期間を与えて改善を約束。

覚書を作成し署名・押印をもらった。

ところが、期限を過ぎても状況は変わらず。

注意しても逆切れして聞き入れない。

契約解除の内容証明を送付しても受け取らず。

賃借人は当方とは話しにならないとし、直接賃貸人の家へ押しかけると言い出した。

賃貸人が毅然とした態度で、賃貸借契約に関することは、全権を管理者に任せてある事、賃借人との直接の話し合いには一切応じない事を通告したので、訪問は断念したようだ。

が、しかし、今度は賃料の滞納が始まった。

賃貸人は覚書と内容証明を証拠として、建物明け渡し請求の訴訟手続き中である。

2010/04/07(水) 0023 滞納事案

※ プライバシー侵害のおそれ 非公表 としました。

2010/04/06(火) 0022 ご意見

11年住み続けておられますが、年間で5～6回程度

1ヶ月分遅れる程度で大きな被害にはなっていません。

但し、昨今の経済情勢ですので、長期滞納の可能性

があると感じております。

無銭飲食は罰せられるのに

無銭居住には非常に手厚い保護がなされる傾向について、

この国は一体どのようになるのだろうか、

嫌になってしまいます。

2010/04/06(火) 0021 滞納事案・無断転貸・残置物付逃避

家賃滞納5ヶ月、滞納額44万円。家賃請求に行くも、

対応する人物が毎回異なる。

いつのまにかまた貸し(無断転貸)が繰り返されていた。

最後には応答がない。

顛末として、部屋の中はボロボロ。夜逃げをしたようであった。

2010/04/06(火) 0020 滞納案件 恐怖被害型 大阪市

家賃滞納5ヶ月、滞納額35万円。度重なる催促にも応じず、暴力団関係者を名乗る。

最後には管理会社担当者と家族総出で部屋に行き退居を約束させた。

結局、滞納分は支払われず、管理会社には出て行ってくれただけでも良かったと慰められた。

2010/04/06(火) 0019 滞納案件

自営していたが倒産、家賃滞納 6 ヶ月で退去した。

きのどくで、人情的に滞納金の支払いは暫く待つてあげた。

その後証文を書いて分割支払いとしたが、やがて支払いが止まり 3 ヶ月分程は未収になった。

2010/04/06(火) 0018 悪質滞納案件 大阪市

暴力団員とは知らずに入居させてしまった。

1 年間ほど滞納が続いた。

弁護士料が高いので直接、裁判所に出向いて書類申請した。

執行官がマンションに来て退去勧告をし退去させたが、滞納金は戻らずじまいになった。

2010/04/06(火) 0017 滞納事案・不誠実・保証人機能しない・無断転貸・残置物 大阪市

契約当初から賃料の延滞があり、2 ヶ月、3 ヶ月と延滞し、1 ヶ月分だけ支払ってもらおうという状態が続きました。

その 1 ヶ月分だけ支払ってもらうために、何回も、その入居者を訪ねました。

家主 「こんにちは、家賃が遅れていますが、いつ支払ってもらえますか？」

入居者 「3 日後に払うわ！」

家主 「わかりました。よろしくお願いします」

3 日経過後、さらに入居者を訪ねました。

家主 「家賃の入金がないんですけど・・・」

入居者 「今、お金ないねん。1週間後に払うわ」

家主 「1週間後ですね。わかりました。宜しくお願いしますね」

1週間経過後、さらに入居者を訪ねました。

家主 「すみません、〇〇さんいらっしゃいますか？」

入居者 「・・・」

家主 「留守ですか？」

入居者「・・・」

家主 「連絡下さいね、とメモを残していきます」

その後、連絡がないので、再度訪ねてました。

残してきたメモはありません。

家賃の督促は伝わっているはずなのに・・・

再度、メモを残す。

「1週間以内に連絡なければ、

保証人の方に支払ってもらいます」と

メモを残しました。

その後、全く、連絡がないので、保証人に連絡しました。

家主 「入居者の〇〇さんが家賃を支払ってくれないので、

保証人さんから、支払ってもらうよう〇〇さんに伝えてもら

ってよろしいでしょうか？」

保証人 「そんなん知らんわ！！ ガチャン ！！」

電話を一方的に切られました。

再度、入居者を訪ねました。

メモはありません。

再度、メモを残す。

これを2ヵ月間くりかえしました。

あれから、家賃は5ヵ月分となりました。

全く、音沙汰がないので、再度訪ね、

何度もインターホンを押しました。

「はい、なにか・・・」

やっと、ドアを開けてくれました。

が、知らない人です。

家主 「○○さん、おられますか？」

知らない人A 「今は居てません」

家主 「○○さんに、家賃の件で、連絡がほしいと

伝えてもらえますか？」

知らない人A 「わかりました」

その後、また連絡ありません。

再度、訪ねました。インターホンを鳴らすと、また、知らない人が

ドアを開けました。

家主 「○○さん、おられますか？」

知らない人B 「そんな人、知らんで。ここに住んでないよ」

家主 「・・・」

知らない人B 「あんた、誰??」

家主 「このマンションの家主です」

知らない人B 「あっ、しまった！」

家主 「どういうことですか？」

結局、契約者である○○さんは、すでに引っ越しして、又貸しで知らない人Aさんに貸し、AさんがさらにBさんを住ましていたとの事です。

これでは、どうしようもありません。

今度は、知らない人Bさんに出て行ってもらわなければいけません。

それから、1ヵ月かけて、やっと、出ていってもらい、明け渡しが完了したのですが、結局、家賃7ヵ月分は支払ってもらえませんでした。

まだ、知らない人Bさんが荷物を出してくれたので、幸い、撤去費用はかかりませんでした。

しかし、明け渡し後の部屋は、とても汚く、壁に穴はあいているし、窓ガラスは割れている。建具もボロボロと悲惨な状況でした。

とてもじゃないが、空室も多く、銀行に毎月の支払いもあるのに、これでは、やっていけません。

どうすれば、いいのでしょうか・・・

2010/04/06(火) 0016 悪質滞納事案・なりすまし・残置物放置型

東大阪市

東大阪市のスナックビル。

契約者は20代の女性(賃借人)と、その父親(連帯保証人)。

入居から半年後くらいから、賃料が遅れがちになり、念書を取ったりするが、不履行が続き3ヵ月分の滞納。

その後、急に連絡が取れなくなり店舗内を確認すると、荷物が出されていた。(ゴミは放置)

至急、賃借人の自宅へ向かうがその際、賃借人が別人の名義で契約していた事が判明。帯保証人も同様。契約当初からこういう事態を予測しての悪質な行動と思われます。

結局、回収不可能となり、家主側に計4ヵ月分の滞納賃料と、ゴミ等の処理費用の損害。

はたして「家主＝強者、滞納者＝弱者」でしょうか。

再検討を求めます。

2010/04/06(火) 0015 滞納事案 大阪市天王寺区

滞納 7ヶ月、現在は居住していない、6ヶ月は空き室になっているようです。
家財が少し残っている状況。対応が分からず弁護士に処理を委託した。
弁護士費用は40万円、高いという思いがある。
高い割には弁護士の動きが今一つよくわからない。
早く解決したいが今後の目途は立っていない。

2010/04/06(火) 0014 滞納事案・恐怖体験型

某所のワンルームマンション。新築当初からTVコマーシャルで有名な大手不動産仲介業者に任せていたが、最近は何を思ったか？ワインを売りつけたりして、入居者紹介も少ないので悩んでいました。
更に空室が目立つようになったので、近くで韓国から来た方を多数あっせんした実績の有る韓国雑貨店の店主に、三室程お世話なりその店主に報酬を支払った。
ところが、その入居者が家賃を滞納し連絡も取れない。紹介した店主に相談しても「私に任せなさい、私が集金してくる」の一点張りで、どうも話がおかしい。

当方、その雑貨店に訪問して事情を尋ねると、その店主は、「私が任されている、私が集金してくる」等と屁理屈をこね、怒鳴り出した。

2010/04/06(火) 0013 滞納案件 不合理拒絶

2DKのマンションです。賃料は約6万円でファミリー3人暮らし、賃借人の御主人様は建築関係で契約時の入居申込書に記載の年収は●●●万円と高かった。

貸主さん曰く、ルーズな入居者で常に家賃が遅れており、督促しているがついに家賃が3ヶ月分滞納になったので、賃料に上乗せして滞納賃料を返済する約定書を合意書作成。しかし、守らないどころか最近、電話しても応答しない。

2010/04/06(火) 0012 滞納案件 逃避型

地元で永い付き合いの不動産業者にお世話してもらった入居者が、長期に賃料を滞納している。その不動産業者に解決をお願いしているが、どうにもならない。

契約解除の内容証明を送達したが受け取らない。

後日(訴訟の可能性)のため持参して手渡している所を写真撮影して証拠を確保。

賃借人は偽装離婚をして母子手当、生活保護、パートで収入を得ながら生

活しているご様子。

ただし、賃料を支払わずに。

間もなく夜逃げにより明け渡し。

2010/04/05(月) 0011 長期滞納事案

賃借人はまじめな方だが、手形不渡りから経営が悪化し賃料を1年以上滞納している。契約時点より水道の使用量は無く、部屋はあまり使っていない様子なので、早く明け渡してほしい。知り合いでもあり、近所の手前もあるため、穏便に解決したいので裁判は避けたい。

2010/04/06(火) 0010 滞納事案

滞納分は分割払いで賃料と同時に返済する支払い約定書を作成したが守らない上、滞納額が増え50万円を上回った。

ある弁護士に相談した所、明け渡しまで約100万円位かかると言われた。

2010/04/06(火) 0009 長期滞納事案・無責任型

賃借人が高齢により死亡。相続人が賃料を二年以上滞納の上、無断で親類に転賃を繰り返した末に仏壇・位はい・先祖代々の写真・家具・ゴミを放置したまま無断退去。相続人は近くに建て売りを購入し家族で暮らしてい

る。仏壇・位はいを含めた家財の処分に困った。

2010/04/06(火) 0008 長期滞納事案 大阪市旭区

連棟長屋の貸主です。

月6万円の賃料で家族5人が暮らす3LDK。2年間も滞納している借主と、残金は分割でいいから月3万円は払ってほしいと交渉中です。

これ以上の滞納に運営上対応できません。

2010/04/06(火) 0007 滞納事案 大阪府東大阪市

借主も家主も大変な時代なので、遅滞している賃料を6ヶ月に分けて分割のお約束をしました。借主さんが途中で入院などもあって更に分割期間を延長しました。

その後、ご連絡が取れなくなり訪問すると、ごみだけ残されて退去されていました。

処分費用は3万円、未収総額は30万円です。入居時の保証金は5万円でした。

2010/04/06(火) 0006 滞納・無断転貸事案 兵庫県尼崎市

滞納者が賃貸借契約人とは別人が入居していて滞納3ヶ月。滞納金の支

払いを約束し3ヶ月程で返済したが、現在また、その人とは違う人が入居し滞納1ヶ月～2ヶ月を繰り返している。別人との賃貸借契約はまだできていない。居留守を使うし電話に出ないこともある。約束した時間に行っても帰ってこない。

2010/04/06(火) 0005 滞納・火災事案 兵庫県尼崎市

マンション住戸で火災発生。滞納2カ月の賃借人は病院で死亡。事後処理で大変な苦勞をした。全面改装して募集するまでに3ヶ月もかかった。

2010/04/06(火) 0004 滞納・瑕疵物件化事案 兵庫県尼崎市

ワンルームマンションで首つり自殺。滞納2カ月。住戸内部はすべて撤去し新築しなおした。弁護士から保証人の両親が息子の財産放棄をするので、改装費用、家財処分費などの支払いは一切出来ないと通知があった。瑕疵物件になった上、滞納金、改装費用など百万円以上の負担になった。

2010/04/06(火) 0003 悪質滞納事案 大阪市浪速区

家賃滞納6カ月、賃借人がワンルームマンション住戸の玄関ドアに内側から鍵をかけて廊下の天井照明から盗電して籠城していた。

退去後の室内はごみの山。ユニットバスドア 玄関ドアは破損、リフォーム費用の正確な金額は記憶にないが、大変な思いをした。

2010/04/06(火) 0002 悪質滞納事案 大阪市浪速区

家賃滞納 2 カ月分につき賃借人へ電話連絡したが連絡が取れない。
実際の入居者はアジア人であることが判明。部屋がアジア人対象の食堂に改装されていた。階下の 1 室は理髪店に改装されていた。
明け渡し後の改装費が通常のコストよりも 60 万円以上必要になった。

2010/04/06(火) 0001 悪質滞納事例 大阪市浪速区

家賃滞納 3 ヶ月となり、その後、2 階の 1 室は風俗営業の待合室、上階の 3 室が妖艶なホテル改装が判明。結果として滞納金 12 ヶ月、家財処分、改装費をあわせて大変な金額になった。