家賃滞納者を強制退去させられる条件は3つ！流れと費用を解説

弁護士ガイドの編集

公開日: 2020.11.26　更新日: 2020.11.26

#家賃滞納を解決したい



入居者が家賃を長期滞納して困っている、大家さんをしている、そんなトラブルに悩まされる場合があります。もし家賃滞納をされてしまった場合に、どのような対処をしたらいいのか、強制退去までの流れをご説明します。

家賃滞納者を強制退去させられる3条件

家賃を滞納していることを理由として、家賃滞納者を強制退去させるためには3つの条件が必要になります。

家賃を3ヶ月以上滞納している

家賃滞納が発生しても、すぐには退去させることはできません。法的に具体的な期間を定められていませんが、最低3ヶ月以上の長期間に渡り家賃を滞納していることが条件となります。

支払いの意思がない

支払い通知や話し合いの中で家賃滞納者に支払いの意思がない場合は、強制退去を求められる条件のひとつとなります。ですが、連帯保証人がいわりに家賃を支払った場合は、家賃滞納を理由とする契約解除は難しくなります。

貸主と借主の信頼関係が壊れている

家賃を支払わずに部屋を借りている状態だと、部屋を貸すときに交わした「賃貸借契約」の不履行となり、信頼関係が失われ契約解除につながります。

強制退去させることが難しいケース

強制退去を求める3つの条件がそろっていても、下記に該当する場合は強制退去を求めることができません。

一時的な家賃滞納の場合

借主が失業や健康上の理由で、一時的に支払いが困難な場合、支払う意思はあって も支払えない状況なので、貸主と借主の信頼関係が崩れたといえず、強制退去を求めることはできません。

貸主側の権利の濫用と認められた場合

家賃の滞納が発生しているという理由だけで、貸主が勝手に鍵を変えたり、勝手に部屋に侵入し所持品を売却するなど、実力行使を行えば罪に問われる場合があり、一気に立場が逆転します。

強制退去の前にまずは根気よく交渉しよう

強制退去は法的な最終手段なので、手間や時間がかかってしまいます。まずは以下のような手段を用いて、家賃滞納者と個人間での交渉を試みましょう。

・電話請求

まずは貸主が管理会社から、家賃滞納者に電話で連絡を試みてください。何度も重中して電話をかけるよりも、書状的に連絡するのがおすすめです。この場合、勤務先や学校、連帯保証人以外の親族に連絡してはいけません。家賃滞納者に精神的苦痛を与えたとして、逆に損害賠償を請求されるおそれがあります。

・督促状/請求書の送付

電話番号がわからなかったり、電話が通じず請求ができない場合は、督促状や請求書を送りましょう。

・内容証明の送付

何度か督促しても支払いがない場合には、内容証明を利用して督促状を送りましょう。内容証明は裁判でも必要な証拠書類になります。

・家への訪問

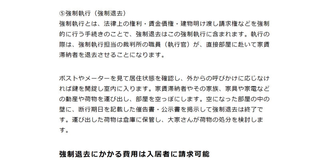
電話の対応がない場合には、直接家に訪問してみましょう。訪問する時間や頻度は、電話のときと同じく早朝や深夜を避け、断続的に訪問してください。

・連帯保証人への連絡

家賃滞納から1カ月ほど経っても、何の対応もない場合には、連帯保証人に連絡してみましょう。すぐに督促状をおやでのはなく、電話連絡を入れてから訴訟を起動した督促状を送付してください。

家賃滞納者を強制退去させるまでの手順

交渉しても一向に支払われない場合は、強制退去のための法的手続きを踏むことになります。裁判の手順は以下の通りに進んでいきます。



①内容証明で契約解除通知を送付

家賃の支払い期日から支払いがない状態より月以上経つと、賃貸借契約解除の効力が生じます。契約解除通知を借主と連帯保証人に内容証明で送付します。

②裁判所に対して明け渡し請求の申し立て

契約解除後も立ち退かない場合は、裁判所に明け渡し請求の申し立てをします。明け渡しに請求にかかる費用は予納郵便切手約6,000円分と、収入印紙代です。収入印紙代は、不動産の時価総額により変わります。滞納された家賃の合計が50万の場合、収入印紙代は5,000円です。

請求する際に費用以外にも以下の書類が必要となります。
・不動産登記簿謄本
・固定資産評価額証明書
・代表者事項証明書(法人の場合)
・証拠書類（建物賃貸借契約書、内容証明郵便、配達証明書）
・明け渡し請求の訴訟
明け渡し請求は、部屋の明け渡しだけでなく、部屋の中に残っているものを売却して家賃に充て、滞納家賃の請求も可能です。

被告（借主や保証人）が裁判所に出頭してこない場合は、訴えた内容がそのまま判決されます。被告が出頭してきた場合は、話し合いによる和解にいたる場合があり、判決と同様の強制力を持つ和解同意書を作成します。和解内容にそれいた場合は、改めて裁判にはならず、そのまま強制執行となります。

③強制執行の申し立て
明け渡し請求で出た判決だけでは執行力がないので、執行文付与の申し立てを行います。裁判所に判決文が届いていることを証明する必要があるので、判決から2週間後を目安に送達証明書を申請しましょう。必要書類は以下の通りです。
・申立書
・送達証明書
・執行文の付与された判決の正本
・大家さんが家賃滞納者のどちらか一方が法人の場合は資格証明書
・競当物件の住所が示された地図

予納金の費用は、1物件につき65,000円。相手や物件が増えるごとに25,000円が追加で必要になります。

④裁判所を通して立ち退きの要請
裁判所が強制退去の申し立てを受理すると、家賃滞納者宛てに立ち退きを請求する催告状が裁判所から届きます。この催告状を受け取った家賃滞納者は、期日までに部屋を明け渡さなければなりません。裁判所からの催告状を受け取った家賃滞納者に動きがない場合、催告状の期日以降に強制執行に踏み切ります。

⑤強制執行（強制退去）
強制執行とは、法律上の権利・資金債権・建物明け渡し請求権などを強制的に行う手続きのことで、強制退去はこの強制執行に含まれます。執行の際は、強制執行担当の裁判所の職員（執行官）が、違反部屋に赴いて家賃滞納者を退去させることになります。

ポストやメーターを見て居住状態を確認し、外から合同だけかに応じなければ鍵を開錠し室内に入ります。家賃滞納者やその家族、家具や家電などの動産や荷物を運び出し、部屋を空っぽにします。空にならと部屋の中の壁に、断行期日を記載した催告書・公示書を掲示して強制退去は終了です。運び出した荷物は倉庫に保管し、大家さんが荷物の処分を決封します。

強制退去にかかる費用は入居者に請求可能

民事執行法第42条には、「強制執行の費用で必要なものは債務者の負担とする」と定められているので、家賃滞納者を強制退去させるのにかかった回収作業費や裁判費用は、後に債務者である借家人に請求することが出来ます。

弁護士に頼んだ場合は、初回の相談料が1時間5,000円程度着手金が10～40万円程度（資料が20万以下の場合）、報酬金が回収できた金額の約10%程度が必要となります。

裁判費用では、予納金65,000円と収入印紙代、予納郵便切手約6,000円が必要です。

強制退去費用では、以下のとおりかかりの金額が必要となります。
・解錠技術者費用：1回約2万円～
・荷物の運搬費：1Kの場合で約10万円～
（一般家庭の場合は約30～50万円）
・廃棄処分費用：約2～4万円

なお、裁判費用や強制退去にかかった費用は、家賃滞納者に請求することができます。ただし、弁護士費用は請求できないので注意が必要です。

家賃を滞納している入居者が行方不明の場合の対処法

入居者が行方不明になった場合、家賃滞納者と同じような流れで、電話連絡、訪問、連帯保証人への連絡を行います。そして裁判所に公示による意思表示を申し立ててください。公示による意思表示とは、相手の所在地がわからない場合や、相手が誰なのかわからない場合に、裁かに相手に意思を示したと認めてもらうためにおいます。その後の流れは、ご紹介した強制退去の方法と同じ流れで進めてください。

家賃滞納を事前に回避する方法

家賃滞納は面倒で費用もかさむので、事前に回避したいと考えている大家さんは多いでしょう。事前に回避するには、入居前の審査で、仲介する不動産会社に入居者の年収・勤務先を念必す確認し、しっかりとした入居者を選ぶことが大事です。

また、家賃滞納が起きないよう、家賃保証サービスの利用も有効です。コストがかかりますが、大家さんの負担がかなり軽減されるので、家賃滞納を事前に回避したい場合は加入をおすすめします。