

月刊

# 東海財界

## Monthly Report



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**

一般財団法人池坊華道会理事 脇田節子さん  
**多くの人と関わり、  
 花とともに楽しく過ごしていきたい**

東海4県企業には共通点。  
 ビジネ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。寺澤総合法律事務所入所。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

## 行方不明になった借借人

### 【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、ある借借人が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。

対処方法を教えてください。

### 【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「借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？」という質問です。

結論から言うと、無断で借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、借借人に無断でアパートの荷物を撤去し、鍵を交換、新しい借借人に貸し出す、等を実行してしまうと、後日、借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、借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くところです。

#### ② 正しい対処法

では、賃貸人としてはどうすべきでしょうか？  
まず、連帯保証人を通じ借借人に連絡を取り、

荷物の撤去等を了承させるべきです。借借人と縁がある連帯保証人ならば、借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、ということだと、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、法律家に相談して借借人に対し正しい対応をして頂きたい、と思います。