

(25) 賃料未払いのお知らせ

[貸主（管理業者）→借主]

本書式の趣旨

賃料滞納対策の最初の段階として、滞納の事実につき借主に知らせ、支払いを促すものである。

解説

- ① 賃料滞納者に対しては、段階的に督促を行う必要がある。本書式は、まず最初の段階に出す通知であり、この通知によっても誠意ある対応が見られないときは、書式2—(26)により督促手続きを行うことになる。
- ② 賃料の督促については口頭でも可能であるが、督促の事実を証拠として残す意味からは、書面により行うことが望ましい。なお、借主にきわめて悪質な事情があって最初から解除を目的とするケースを除いては、まず本書式のような穏やかな内容で通常の書面により行うことが望ましいと考えられる。
- ③ 本書式での督促とあわせて、賃料滞納原因の調査をする必要がある。特に賃料滞納による契約解除が可能かについては、信頼関係が破壊されているか否かが決め手となるので、今後の対応を検討するためにも発生原因の分析が必要である。ケースバイケースであるが、概ね以下のように考えられる。
 - ア 信頼関係の破壊とならない場合
 - ・引き落とし口座の入金忘れ
 - ・家族等の病気等の事情による一時的な資金不足
 - ・借主の落ち度による入金遅延
 - イ 信頼関係の破壊となりうる場合
 - ・失業・倒産による滞納の累積
 - ・収入の低下による滞納の累積
 - ・慢性的賃料滞納
 - ・不良入居者による不払い
 - ・夜逃げや無断転貸による不払い