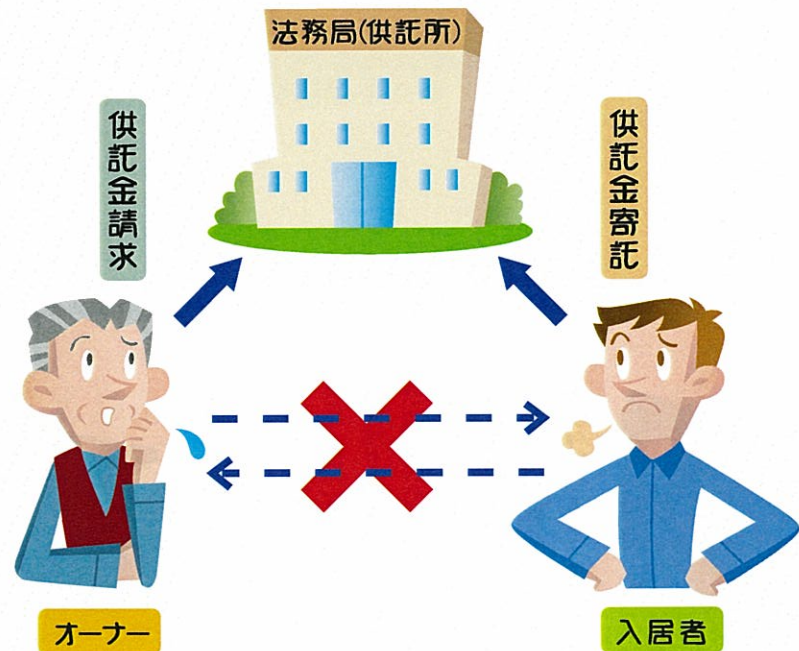


難しくなりがちな法律の知識を、楽しく、わかりやすく解説して下さる弁護士・木村晋介先生。  
今回のテーマは、契約解除といった家主側が家賃を受け取れない場合などで使われる「供託」についてです。

## 供託への対応と対策について

供託されたときの適切な対応方法や、  
できれば避けたい供託を上手に回避する  
技ありテクニクとは……?

家賃の支払いをめぐって、家主と賃借人の間でもめごとが起こったときなど、時として使われるのが「供託」という手段である。  
供託というと、なにか「法務局に家賃を代わりに受け取ってもらう」といったイメージがある。もちろんそれが間違いというわけではないのだが、法律的には、何らかの事情で家賃が支払えない、または受け取ってもらえないときに、支払ったのと同じ効果を認めてもらうための制度なのである。  
支払ったのと同じ効果というのは、もう少し詳しく言うと、供託した分について賃借人の家賃の支払い義務がなくなること、家主側からの債務不履行を理由にする解除や、延滞金の請求などから免れるということだ。  
代表的なケースは、家主側が家賃の増額を請求したとか、賃借人に明け渡しを求め理由があつて明け渡しを求めているなどで、今までどおりに家賃を受け取れない、と受け取りを拒否した場合だろう。賃借人はほとんどの場合、今まで



の賃料を供託してくる。すると、これで家賃は「一応」払ったこととして扱われるのである。

では、家賃を供託された家主は、供託に対してどう対応すべきなのでしょう。

賃借人が供託したことは、家主のところに、法務局から供託通知で知らされる。この通知書に、実印と印鑑証明を持って法務局の供託課に行き、備え付けの供託金払い渡し請求書に必要事項を記入すれば、供託金を受け取ることが出来る。ただし、ここで家主さんが心配なのは、賃借人が供託した額を受け取ったのでは、値上げ請求を放棄して、その供託額でいいと認めたことにならないか。あるいは、明け渡しを求めているのに、それを引っ付けたと取られないか、ということだろう。実際そうしたこと心配して、供託金をそのままにしている家主が多く見受けられる。

しかし、これは要らない心配なのである。供託金を受け取っても、家主が、今までの主張を引っ付けたと取られるわけではない。ポイントには、供託金の払い渡しを受ける前に、家賃の値上げの意思があることや、明け渡しを求めている

があることを、文書（できれば内容証明）などではっきりさせておくことなのだ。

文書には、例えば「供託がありましたが、これは値上げした賃料（〇年〇月分より×××円）の一部として充当いたします」とか、「供託金につきましては、明け渡し請求後の賃料相当損害金として払い戻しいたします」などと明記しておく。こうしておけば、家主側も安心というわけだ。

さてこれで安心。…とはいっても、そもそも供託されて、供託金を法務局まで取りに行くこと自体、かなり面倒なことだと思える。そうなのだ。まず、賃借人とのめごとで、相手に供託されてしまうということ自体を避ける方法はないのだろうか。ここが考えどころなのである。

私たち弁護士が、家主の方から家賃の値上げ請求を依頼された場合、通知の中に概ね次のような一文を入れる。

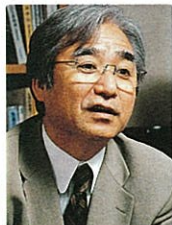
「以下のとおり賃料の増額をさせていただきますが、貴殿におかれましては、貴殿が相当とされる賃料（但し、現行賃料以上）を従来どおりの口座に送金ください。

当方はこれを賃料の一部として受領させていただきます」。

また、明け渡しを求めているときには、次のような一文を入れる。

「明け渡しの請求に関わらず、貴殿におかれては、現行の賃料相当額を従来どおりの口座に送金ください。当方はこれを、賃料相当の損害金として受領させていただきます」。

これで、ほとんどの場合、供託はされないで済むだろう。賃借人のほうも、毎月法務局に供託に行くのは、かなり面倒なことなのだ。供託という技をあえて使わず、本来のめごとである「賃料増額」や「明け渡し」問題のほうの解決に力を集中する。このほうが、ずいぶんお得であることは間違いないだろう。もちろん、このようにしたからといって「賃料増額」や「明け渡し請求」が認められるかどうかは別問題だけれど、無駄や余計な面倒は避けられる。ましてや、相手の供託金を長年法務局に積みっぱなしで放っておくというのは、大切な資金を眠らせる最悪の選択である。供託金の安全なおろしかた、供託させないテクニク、是非参考にさせていただきたい。



木村晋介氏

きむらしんすけ  
1945年、長崎県生まれ。'67年中央大学卒業。'70年弁護士開業。木村晋介法律事務所所長。大学在学中、作家の椎名誠氏らと同じ下宿で共同生活を送る。軽妙なおしゃべりと文章でマスコミでも人気を博す。消費者問題や犯罪被害者支援、プライバシー問題などで知られる。