

## 賃料回収（2023年6月5日産経新聞掲載）

### 通知なく届いた家賃の支払先変更

#### 【質問】

3年ほど前からアパートを借りて住んでいます。先日、賃貸借管理業務を受託したという会社から賃料の請求書が届きました。請求書の名義は管理会社となっており、貸主からの通知はありません。貸主へ連絡しましたがつながりません。賃料の支払日が近づいていますが、管理会社へ賃料を支払わなければならないのでしょうか。

#### 【回答】

通常、貸主が賃貸借管理業者に業務委託する場合には、貸主から借主に対して、今後当該業者に業務委託することや振込先口座が変更になることについて書面等で案内がされます。この案内がされないまま、管理会社を名乗る会社から振込先口座変更の連絡がきた場合には、詐欺の可能性があります。そのため、貸主には必ず確認の連絡をとりましょう。

本件のように、賃料の支払日が近づいているケースでは、賃料を滞納すれば退去させられるのではないかという不安から、貸主に確認をとらずに管理会社を名乗る会社に賃料を支払ってしまう場合があります。

しかし、管理会社を名乗る会社と貸主のいずれに賃料を支払ってよいかわからず、かつ、貸主に確認もできないような場合には、賃料の支払日を過ぎてしまったとしてもそれだけで退去させられることはありません。それでもどうしても不安な場合には、供託という制度があります。

これは、債務者の過失によらないで債権者を確知することができない等の理由によって債務の履行ができないときに、債務の目的物（賃料など）を供託所（法務局）に提出することにより、債務を免れる制度です。制度の利用には一定の要件があります。

なお、管理会社が受託した業務が滞納賃料の回収業務であった場合は、弁護士でない者が報酬を得る目的で他人の法律事件に関して法律事務を取り扱うことを業とすること（「非弁行為」といいます）を禁じた弁護士法72条違反となる場合もありますので、詳しくは弁護士にご相談ください。

（弁護士 清水太郎）