

こんにちは。

今日は第9回ですね。

第9回

担保交渉もダメもとでしてみる

担保交渉もしてみれば、つく場合もあるんです

おさらいですが、
債権の保全で一番大切なのは何でしょうか？

さすがです・・・

そうです、正解です。

担保です。

そして、担保には、
物的担保と人的担保があることは、
説明しましたよね。

ですので、必ずチャレンジしてくださいね。

ダメでも良いんです。

それだけで、債務者の教育になりますから。

それでは、
今日は物的担保交渉の話ですね。

設定としては、
債務者の返済が遅れてきている。

そこでの交渉になります。

誠意のある債務者でしたら、
返済を待つ代わりに条件として、
担保交渉をしてくださいね。

といっても、まずは財産調査ですね。

調査とは言っても、
債務者からのヒヤリングになります。

不動産を持っているのであれば、
謄本の取得なども後々必要になるかもしれませんが、
まずはヒヤリングをきっちりとしてください。

返済を待ってくれと言っている債務者と、
ちょっと交渉してみますね。

「ただ単に返済を待っても、支払ってくれる保証があるんですか？」

「そんな保証どこにも無いでしょ。」

「ですから、1ヶ月待ちますから、保証人か担保をつけてくださいよ」

「ところで、なんでも良いですから、財産的なものを教えてください」

「住んでいるところは持ち家ですか？」

「車はお持ちですか？オートバイは？」

「何か持ち物で貴金属類はありませんか？」

みたいなことを聞いてみてください。

もし誠意の無い債務者でしたら、
法的手段をチラつかせてくださいね。

「いいです、いいです、もう裁判しますから」

「裁判所に強制的に差押えてもらいますから」

みたいに。

そして、ひるんだら、
財産的なものをヒヤリングしてください。

動産でも良いですから、聞き出してください。

車でもオートバイでも、

とにかく担保になるものは聞き出してくださいね。

そして、預かることが出来るのであれば、
預かってください。

後々、質権の設定契約をすれば良いですから。

質権について、少しだけ説明しておきます。

質権っていうのは、
なんとなくでもわかりますか？

質屋さんって知っていますよね？

何か物を預けて、お金を借りるっていうやつです。

それと一緒になんです。

債務者から物を預かって、
お金を貸すという状況です。

そして、質権設定するには、
動産の場合、質物を債権者が占有しなければ、
効力が発生しない、とされているんです。

占有＝預かる

ですからね。

とにかく、財産的な物のヒヤリングをしてみてください。

それと、財産になりそうなものを、
いくつか挙げておきますね。

不動産の賃貸借契約の保証金等も
担保になりますからね。

債権担保というやつです。

アパートの一室を借りていたとしても、
敷金を支払っていますよね。

これは大家は賃借人に返さなければなりません。

それを担保設定する契約をするわけです。

これも聞いてみてくださいね。

また、いろんな協会の保証金も担保になります。

例えば、以前、僕が経験したのが、

債務者が宅建業の許可を取っていたんです。

宅建業の許可を取って、
宅建業を行う場合には、
宅建業協会に保証金を預けるわけなんです。

確か60万円ぐらいだったと思います。

これを担保設定するわけです。

意外とこういう保証金って、あるんです。

ですので、
もしそういった所もヒヤリングしてみてください。

債務者は、
「保証金をいくら積んでいる」
みたいな詳しいことは言わないかもしれません。

しかし、
どんな業務をしている、とか。

～～業の許可を取っている。

みたいなことがわかれば、
自分で調べることができますからね。

それを自分で調べて、
担保交渉してもいいわけです。

隠していたわけですから、
交渉もやりやすいわけです。

「何でそういう大事なことを隠すんですか？」

「あなたの誠意ってそういうことなんですね」

あげ足ですよ。

あとは、親や親族の財産ですね。

親や親族の財産を担保に入れるのは、
難しいかもしれません。

ただ、交渉はしてくださいね。

まずは担保交渉です。

債務者は多分、
親の財産を担保に入れるのは難しい、と言うと思います。

であれば・・・

「せめて、親に保証人になってもらえないかと・・・」

段階的に一步一步交渉してみてください。

債務者の心理を突いてくださいね。

最初に親の財産を担保にしてくれ、
と交渉するわけです。

当然、親の不動産に抵当権なんて、
つけてくれないと思うんです。

そこを突いてください。

「でしたら、親に保証人になってもらってくださいよ。」

「何にも出来ないじゃ、話にならないですよ」

みたいな感じですよ。

抵当権も保証人も価値は一緒ですからね^^

がんばってみてください。

今日はこの辺にしておきます。

健闘をお祈りいたします。

MR. Kとは

<http://profile.ameba.jp/kame-zimu/>