

明け渡し訴訟解決事件ファイル

第2回

建物明渡判決と強制執行 その1



長期滞納をする不誠実な入居者への対応

信頼関係の破壊による契約解除

今回の相談では、すでに6カ月以上も延滞が続いた上、誠実な対応もしないということですから、賃貸人と借借人との間の信頼関係は破壊されていると判断されることとなります。

そこで、私から相談者の代理人として、賃借人に対し、延滞賃料の支払いについての督促と相当期間内に支払いがない場合は契約を解除するという「停止条件付解除通知」を内容証明郵便で送付しました。しかし、賃借人からは全く何も反応がありませんでした。結局、延滞賃料の支払いがないまま

相当期間を経過したので賃貸借契約は形式上解除されたこととなります。

建物明渡訴訟の提起と判決の取得

賃借人と交渉ができない以上、次に管轄の地方裁判所に建物明渡訴訟を提起することとなります。賃貸人であるオーナーが原告、賃借人が被告となりますが、連帯保証人に延滞賃料の請求をする場合には、併せて連帯保証人を被告とします。本件では、連帯保証人と連絡が取れない状態なので、あえて賃借人のみを被告として建物明渡しの訴えを提起しました。ところで、この建物明渡しの訴

相談事例

相談者は、神奈川県湘南エリアで、貸しアパートを所有しているオーナーです。高齢の人に同アパートの一室を賃貸していたのですが、もう6カ月も賃料が滞納となり、相談者は何度も督促をしたのですが、いろいろ言い訳を並び立てて一向に支払おうとしません。相談者としては、もはや交渉の余地はないと判断して、何とか明け渡しをしてほしいと相談に来たものです。

渡訴訟を提起しました。そして第1回口頭弁論期日に法廷に向いたところ、被告は、賃料を支払おうとしたが賃貸人がいなかったなど訳の分からないことを述べて、こんな裁判はおかしいと言いつつ始末でした。裁判長としてもこれ以上審理を進めても無駄と判断し、本件の審理を終結し、判決期日を言い渡した上、裁判は終結しました。

その後予定通り、判決言渡し日に建物明渡し判決がなされ仮執行宣言も付されていました。

強制執行の申し立て

さて、建物明渡判決が出たところで、翌日にでも建物の明渡しを

実現できるかというところというわけではありません。建物の明渡しを受けるためには、さらに、管轄裁判所の執行官室に対して、建物明渡しの強制執行を申立てなければなりません。この申立ての際には、判決正本の他に、判決が被告に送達されたことを証明する送達証明書と執行文というものが必要になり、これらの書類がそろわないと判決後1週間程度は必要になります。また、強制執行の手数料となる予納金を裁判所に収める必要があります。予納金額は裁判所によって異なりますが、1物件かつ賃借人1人当たりおよそ6万5000円から7万円となります。

本件では、判決後、強制執行申

立ての準備を整えた上で、送達証明書と執行文を取得したその足で、直ちに、横浜地裁の執行官室に明け渡しの強制執行を申し立て、予納金を納付しました。

自力救済は違法行為

さて、これまで述べたとおり、賃借人が任意に退去しない場合には、建物明渡訴訟とその強制執行申立てという二つの裁判手続が必要になり、いずれの手続にも相応の時間と費用がかかることとなります。オーナーにしてみれば、収益が妨げられ、出費がかさむことになるのですからた迷惑な話でしょう。

とはいえ、賃料の滞納があるからといって、オーナー自身または保証会社などが、建物に立ち入って賃借人の所有物を運び出したり処分したりすることや、鍵を取り替えて賃借人を追い出すことは、いわゆる自力救済という違法な行為となります。自力救済がなされると、賃借人から家財について損害賠償請求をされたり、行為態様によっては慰謝料請求をされたりすることになります。さらに私が受けた相談の中には、賃借人の知人と称する第三者から「建物内に

かん だげん
神田元 弁護士

住友商事での勤務を経て、弁護士に転身。松尾総合法律事務所や研鑽を積んだ後、独立。独立前から、立ち退き、賃料増減、境界紛争、その他不動産問題を多数解決し、神田元経営法律事務所ホームページに解決事例を掲載中。現在、東京弁護士会マンション部会会長を務める。弁護士ドットコムや賃貸トレンドからの相談も受け付けている。

POINT

- 1 家賃の滞納が相当期間続いており、任意の交渉でちが明かないと判断したら、直ちに、明け渡しのための判決を取るために裁判所に訴えを提起する必要がある。
- 2 建物内の荷物の運び出し、鍵の取り替えは違法な自力救済として損害賠償請求の対象となるので行ってはならない。