

知識は
力なり

My Adviser

(顧問弁護士)

まさつぐ法律事務所報

TEL 075-254-7889

FAX 075-256-7114

<http://www7.ocn.ne.jp/~masa24/>

〒604-0876 京都市中京区丸太町通烏丸東入
光り堂町 420 京都インペリアルビル4階



弁護士政次

ごあいさつ

10月も終わりになり、急に寒くなってきましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。
さて、今回は、大家さんが大変苦勞されている、家賃滞納による賃貸借契約の解除および建物明け渡しの問題を取り上げたいと思います。
平成24年10月

弁護士 政次 秀夫
事務局 川端広美・井上はるみ

家賃滞納・建物明け渡しの問題

(問) アパート経営をしています。居住者の一人が家賃を何ヶ月も滞納しています。もう出て行ってもらいたいのですが、どうすればよいですか。

(答え) まずは、賃貸借契約を、債務不履行を理由に解除します。後日の裁判手続きに備えて、内容証明郵便で通知します。この段階で、出て行ってくれる賃借人もいますが、お金がないので出て行けないと開き直る賃借人もいます。そうすると、次は、裁判所に建物明け渡し請求訴訟を提起して、勝訴判決を得ることになります。判決まで出れば、出て行ってくれる賃借人もいますが、判決を無視して居座る賃借人もいます。そうすると、次は、判決を債務名義として、裁判所に建物明け渡しの強制執行を申し立て、強制的に立ち退かせることになります。

大家さんの中には、数十万から百万円以上の家賃滞納が生じてから、相談に来られ、かかる手続きをとるケースがよくありますが、損害を最少に食い止めるためには、家賃滞納が2、3か月続いたら、直ぐに対応策を検討すべきでしょう。

(右上へ)

(問) 建物明け渡しの強制執行とはどのような手続きですか。

(答) 明け渡し執行においては、建物の明け渡しを求める権利を有する建物所有者を「債権者」、建物明け渡しの義務を負う不法占有者を「債務者」と言います。

明け渡し執行を申し立てると、まず、債権者と執行官が事前打ち合わせをして、「明け渡し催告期日」を決定します。「明け渡し催告期日」には、執行官が現地に赴き、債務者に対し建物を強制執行実施日の前日までに明け渡しよう催告するとともに、強制執行の実施に備えて債務者以外の占有者の存否、建物内部の状況等を確認します。債務者が不在で玄関が施錠されている場合に備えて、合鍵がない場合は、解錠技術者も同行します。

次に、強制執行実施日（催告期日から約1か月後）までに任意の明け渡しがない場合には、強制執行を断行することになります。たいていは、債務者は必要な物をすでに持ち出しており、不要な物だけが残っているケースが多いです。執行官は、こうした残置物はゴミと見なし、債権者が予め依頼していた業者がこれらの残置物を搬出し、廃棄処分します。そして、解錠技術者が鍵を交換して、明け渡し執行は終わります。

このように、明け渡し執行には、残置物の搬出・処理（量によるが15万から30万円程度）や鍵交換（1箇所につき1万円程度）など費用がかかります。また、裁判所に納める予納金も8万円程必要となります。債権者はかなりの出費を余儀なくされます。

★ 本書は無料でお送りしています。法律に悩んでいる人がいらっしやれば、この内容を教えて頂いたり、また、その人を御紹介下さいませ。まさつぐ法律事務所ホームページには250問答を掲載しております。

誠に恐れ入りますが、次回からFAX送信を希望されない場合は、配信停止希望欄にチェックいただき、FAX番号をご記入の上ご返信いただけましたら幸いです。

配信停止
FAX

★ 「まさつぐ法律事務所の事務員たち」のブログ 随時更新中です。

(広告㊟)