

# 裁判所まで ひとつ跳び

弁護士に依頼  
した事件、ど  
うなるの？

弁護士に建物明渡請求事件を委任した場合、弁護士がどのように活動し、手続きがどのように進行するかを、倉庫の賃貸借で賃料不払いの事例を設定してまとめてみました。

## 訴訟提起 (6月1日)

借主と保証人に対して、延滞賃料等の支払と建物明渡を求めます。賃料不払いにより契約は解除されています。

賃料の支払は猶予されていました。だから契約の解除は無効です。

ももとの契約の保証人は、原則として更新後の契約についても保証人として責任を負うという判例がありますので、保証人の責任はなくなりません。

(保証人の主張) 確かに私は保証人になっていましたが、契約は更新されており、更新後の契約の保証人にはなっていないので、私には責任はないと思います。

## 証人尋問 (9月1日)

では、私から質問します…

賃料の支払は、猶予されてきました。だから、解除は無効です。もし出て行って欲しいのなら、立退料を支払ってください。

賃料の支払を猶予したことなど一度もありません。借主がいつも勝手に、支払を遅らせているのです。

## 和解期日 (10月1日)

延滞賃料の支払を免除するのが最大の譲歩です。立退料は絶対に支払いません。

出て行って欲しいと言うのなら、立退料を払ってください。

豆知識

契約は債務不履行解除されていますから、立退料の支払義務はありません。しかし、後述のとおり、強制執行をすると費用と時間がかかるため、立退料を支払って解決する場合もあります。

## 判決 (11月1日)

被告らは原告に対し、(延滞賃料等)金130万円を支払え。被告らは原告に対し、建物を明渡せ。

(対依頼者) こちらの主張が認められた判決が出ました。(対借主) 直ちに明渡してください。

金がないから、明渡なんかできません。

## 保証人との交渉 (3月1日)

保証人のあなたには、延滞賃料等を支払っていただきます。

現在失業中で、不足分の半額しか支払えません。

保証人

## 借主と交渉 (4月20日)

そんな高額な立退料を支払う根拠はありません。ただ、明渡しの時期や延滞賃料の支払について猶予ができるだけです。

延滞分の賃料は、そのうち払います。まだ出て行きたくありません。どうしても出て行けと言うのでしたら、立退料500万円払ってください。

借主

しばらく交渉しましたが、借主はあくまでも高額な立退料の要求をしています。

仕方ありません。訴訟提起してください。

家主さん

## 強制執行の申立 (12月1日)

建物明渡の強制執行及び不動産執行の申立をしました。

豆知識

建物明渡の強制執行の申立とは、明渡しを命じた判決を添付して、強制的に明渡しをさせることを申し立てることです。不動産執行の申立とは、建物内の不動産について競売を申し立て、通常は貸主が競売してその不動産を貸主の所有物とした上で不動産類を処分することになります。不動産を競売した代金は、判決で認められた延滞賃料と相殺することになりますので、実際に支出する必要はありません。

## 執行官による催告 (1月15日)

(執行官) ○月△日までに、明渡ししてください。

借主

豆知識

いきなり強制執行を実施することはできず、一度は執行官から明渡しの催告がなされることが多いです。

## 強制執行の期日 (2月15日)

任意の明渡しはされませんでした。動産をこちらで競売します。その上で、こちらで用意したトラックで動産を撤去して、処分します。

豆知識

任意に明渡しはされなかった場合は、貸主側で業者とトラックを手配して、動産を撤去・処分して、強制的に明渡しを実現します。この際の明渡費用は、とりあえず貸主側で負担することになります。法律上は借主に負担を求めることができますが、借主に資力がなく、支払を受けられないことも多いです。

## 法律相談 (4月1日)

家主さん

私は、倉庫を所有しています。その倉庫を月額賃料10万円で、借主に貸しているのですが、この半年間、賃料を支払ってくれません。出て行ってほしいと言いましたが、必ず支払うからと言って、出て行ってもくれません。これまでもしばしば滞納しているのですが、もう借主には出て行ってもらいたのですが、どうしたらいいですか。

では、延滞賃料の支払を催告し、催告期間内に支払がない場合には契約を解除するという通知を内容証明郵便で出して、まず任意に明け渡しをもらうよう交渉しましょう。

豆知識

賃料滞納が契約解除の原因とされるのは、貸主借主間の信頼関係が破壊されたことと評価できるからです。したがって、1、2ヶ月程度の滞納では解除が認められない可能性があります。半年も滞納している場合には、解除は認められるでしょう。

豆知識

内容証明郵便とは、「誰が誰にいつ、どのような内容の手紙を出したのか」を郵便局が証明してくれる通知のことです。訴訟になったときに証明できるように、相手方に対して何らかの意思表示をする場合には内容証明郵便を利用することをおすすめします。

貸主と相談のうえ、借主にも保証人にもめほしい財産が全くないため、保証人から半額支払ってもらうことで和解をしました。

ありがとうございました。費用はやはりかかりましたが、不当な立退料を支払うことはしなくなりましたので、満足しています。

家主さん