

『事例に学ぶ建物明渡事件入門〔第2版〕』

目次

## 第1編 建物明渡事件のポイント

第1章 建物明渡事件の種類と基本的考察	2
I 無権原型	3
1 占有移転禁止の仮処分プラス通常訴訟は最善策か	3
2 建物明渡断行仮処分の有効性	4
II 使用借権型	5
1 使用借権型の特殊性	5
2 賃貸借契約と使用貸借契約の分水嶺	6
III 賃借権型	7
1 一時使用目的、定期借家の場合の留意点	7
2 借地借家法適用の有無に関する争い（社宅、テナント、シェアオフィス）	8
IV 所有権型	9
1 管理費の滞納	10
2 区分所有者の共同の利益に反する行為	10
第2章 建物明渡事件の特徴	12
I 紛争の先鋭化	12
II 解決見通しの困難さ	13
1 正当事由	13
2 立退料	14

3 信頼関係	15
<b>Ⅲ 広範な知識の必要性</b>	17
1 税務に関する基本的な理解	17
2 不動産鑑定評価書の読み方	18
3 決算書の読み方	19
4 公法上の問題	21
<b>Ⅳ 小括～代理人の立場からみた建物明渡事件～</b>	22
<b>第3章 建物明渡事件の予防</b>	24
<b>Ⅰ 契約書の重要性</b>	24
1 契約書が存在しない場合の問題点	24
2 借主にとっては契約書がないほうが得か	25
3 法定更新の問題点	25
<b>Ⅱ 連帯保証人の重要性</b>	27
<b>Ⅲ 定期借家の有効性</b>	28
1 浸透しない定期借家契約	28
2 貸主が定期借家契約を避ける理由は	29
3 見落としがちな定期借家契約のメリット	29
<b>Ⅳ 早期の法律相談、バックアップ体制の必要性</b>	31
1 期間満了前の通知	31
2 戦略的な明渡請求	31
3 契約違反に対する対処	32
4 継続的な相談体制の構築	32
コラム 預り物は半分の主？	33
<b>第4章 民法改正の影響</b>	35
<b>Ⅰ 賃貸借契約と連帯保証債務</b>	35

## 8 目次

II	改正後民法の新ルール	36
1	賃借人債務の保証契約における極度額の設定	36
2	個人根保証債務の元本確定事由の新設	39
3	保証人への情報提供義務	41
III	賃貸借契約の更新と改正法適用の関係	44
1	合意更新、自動更新の場合	44
2	法定更新の場合	45
3	定期借家契約の場合	46
4	まとめ	46

# 第2編 建物明渡事件の現場

## ——モデルケースを素材として

第1章	解約申入れ——正当事由と立退料をめぐる訴訟	48
I	事案の概要	48
II	実務上のポイント	49
III	初回相談	49
1	検討——建物明渡交渉はどのように行うべきか	52
	【書式 1-1】 解約申入れにより建物明渡しを求める通知書 ((Case ①))	56
2	検討——正当事由とは何か	57
IV	訴訟提起	59
1	訴状の作成	59
	【書式 1-2】 解約申入れによる建物明渡しを拒否する回答書 ((Case ①))	59

【書式 1-3】 訴状——解約申入れによる建物明渡請求 (〈Case ①〉) ……60	
2 検討——訴状には何を記載すべきか ……65	
V 第1回期日 (口頭弁論、擬制陳述) ……69	
VI 第2回期日 (口頭弁論) ……69	
【書式 1-4】 解約申入れによる建物明渡事件の被告 (借主) 準備書面 (〈Case ①〉) ……70	
VII 第3回、第4回期日 (口頭弁論：被告の経営状況に関する攻防) ……72	
VIII 第5回、第6回期日 (弁論準備：和解に関する意向聴取) ……73	
IX 第7回、第8回期日 (弁論準備：立退料をめぐる双方の主張) ……75	
1 〈Case ①〉における原告・被告の立退料 ……75	
2 検討——立退料はどのように算定されるか ……77	
X 第9回、第10回期日 (弁論準備期日：証拠調べの移行) ……83	
XI 第11回期日 (口頭弁論：原告・被告本人尋問) ……83	
XII 第12回期日 (和解期日) ……83	
XIII I 審判決 ……85	
XIV 控訴 ……85	
XV 控訴審第1回期日 (和解) ……86	
1 事実経過 ……86	
【書式 1-5】 和解調書——訴訟上の和解により立退料と引換えに 建物を明け渡す場合 (〈Case ①〉) ……88	
2 検討——控訴審における対応 ……89	
コラム 不動産業者による明渡交渉は合法? ……89	

<b>第2章 賃料不払い①——訴訟外での解決が可能なケース</b> .....	94
I 事案の概要 .....	94
II 実務上のポイント .....	95
III 初回相談 .....	95
【書式2-1】 賃料を滞納している借主に対する通知書 (〈Case ②〉) .....	98
1 検討——賃料滞納者に対する対応の基本方針 .....	99
2 検討——受任通知に記載すべき内容 .....	100
IV 借主からの電話 .....	102
1 Y氏とのやりとり .....	102
2 検討——借主から連絡があった場合の対応・Point——借主との 面談の機会を設けるか .....	103
V 借主との面談 .....	104
1 Y氏とのやりとり .....	104
2 検討——借主との初回面談のポイント .....	106
VI 面談後の交渉 .....	110
【書式2-2】 賃料不払解除による明渡合意書 (〈Case ②〉) .....	110
VII 合意書締結後 .....	112
1 事実経過 .....	112
2 検討——明渡合意書の記載事項 .....	112
コラム 賃料滞納と自力救済 .....	114
<b>第3章 賃料不払い②——訴訟による解決を図るケース</b> .....	116
I 事案の概要 .....	116
II 実務上のポイント .....	116

III	初回相談	117
1	相談時のやりとり	117
	【書式 3-1】 賃料滞納中の賃借人および連帯保証人に対する通知書 (〈Case ③〉)	118
2	検討——受領拒否が予想される場合の通知方法	120
IV	訴訟提起	121
1	内容証明郵便の送達状況	121
	【書式 3-2】 賃料滞納中の賃借人および連帯保証人に対する訴状 (〈Case ③〉)	121
2	検討——賃料滞納による建物明渡事件の訴状	126
V	連帯保証人からの連絡	127
VI	第1回期日	129
1	法廷でのやりとり	129
2	検討——連帯保証人の役割	132
VII	第2回期日	132
VIII	第3回期日（和解成立）	134
IX	明渡完了	135
	【書式 3-3】 賃料滞納中の賃借人および連帯保証人との和解条項 (〈Case ③〉)	135
	コラム 「無資力の抗弁」とどうつき合うか	136
<b>第4章 用法遵守義務違反——建物明渡断行の仮処分、強制執行</b>		
I	事案の概要	140
II	実務上のポイント	140
III	初回相談	141
1	相談時のやりとり	141

【書式 4-1】 建物明渡断行仮処分申立書 (〈Case ④〉)……………	144
2 検討——用法遵守義務違反の場合の基本方針……………	148
3 検討——仮処分申立書の作成方法……………	151
IV 債権者面接……………	152
1 裁判官とのやりとり……………	152
2 検討——債権者面接での確認事項……………	154
V 双方審尋……………	155
1 裁判所でのやりとり……………	155
2 検討——双方審尋における対応・ <b>Point</b> ——和解内容の検討……………	157
【書式 4-2】 建物明渡断行仮処分の和解条項 (〈Case ④〉)……………	158
VI 強制執行申立て……………	159
1 明渡期限を迎えて……………	159
2 検討——強制執行申立ての留意事項……………	159
【書式 4-3】 強制執行申立書 (〈Case ④〉)……………	160
VII 明渡催告……………	162
VIII 任意退去および執行取下げ……………	163
IX 費用の清算……………	163
1 〈Case ④〉における執行費用……………	163
2 検討——建物明渡強制執行の留意事項……………	164
コラム 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律……………	167

## 第5章 内縁の妻に対する明渡し——即決和解の活用…………… 172

I 事案の概要……………	172
II 実務上のポイント……………	172
III 初回相談……………	173
IV 方針検討……………	176

1	修習生との会話	176
2	検討——見通しの微妙な明渡事件における基本方針	177
V	相続人から被相続人の内妻に対する明渡請求の裁判例	178
VI	相手方との書面交渉	180
	【書式 5-1】 内妻に建物明渡しを求める受任通知 (〈Case ⑤〉)	180
	【書式 5-2】 内妻が建物明渡しを拒否する旨の回答書 (〈Case ⑤〉)	182
VII	相手方代理人との面談	184
1	相手方代理人とのやりとり	184
2	修習生との協議	185
3	検討——即決和解に関する問題	187
VIII	即決和解申立て	190
	【書式 5-3】 即決和解申立書 (〈Case ⑤〉)	191
IX	即決和解成立	193
<b>第 6 章 親族間の使用貸借と明渡し</b>		194
I	事案の概要	194
II	実務上のポイント	194
III	初回相談	195
IV	方針検討 (修習生との会話)	198
	【書式 6-1】 無権原で建物占有を続ける親族に対する受任通知 (〈Case ⑥〉)	200
V	相手方との面談	200
VI	相手方による引き延ばし	203
VII	訴訟提起	205
1	相手方代理人とのやりとり	205
	【書式 6-2】 無権原で建物占有を続ける親族に対する訴状 (〈Case ⑥〉)	205



14 目次

2	検討——訴状作成の要点	208
VIII	第1回期日	210
IX	第2回期日	211
1	第2回期日～Xとの打合せ	211
2	検討——和解協議に臨む姿勢	214
X	第3回期日（和解成立）	216
	【書式6-3】 無権原で建物占有を続ける親族との和解条項 （〈Case ⑥〉）	216
XI	明渡し立会い	218
<b>第7章 マンション管理費滞納への対応</b>		219
I	事案の概要	219
II	実務上のポイント	219
III	初回相談	219
IV	方針検討	223
1	修習生との会話	223
2	検討——管理費債権の特殊性	225
	【書式7-1】 管理組合の代理人から管理費滞納者に対する督促通知 （〈Case ⑦〉）	228
V	書面による交渉	229
1	支払督促か訴訟か	229
2	検討——管理組合を訴訟当事者とする場合の基礎知識	232
VI	支払督促申立て	234
	【書式7-2】 管理費滞納者に対し法的措置を講じることについて の理事会議事録（〈Case ⑦〉）	234
	【書式7-3】 管理費滞納者に対する支払督促申立書（〈Case ⑦〉）	235
VII	訴訟移行	237

【書式 7-4】 訴状に代わる準備書面（支払督促→通常訴訟の移行時） （〈Case ⑦〉）	238
VIII 第1回期日	239
1 第1回期日にて	239
2 相手方とのやりとり	240
3 検討——弁護士以外の者の関与にどう対処すべきか	241
IX 期日間の交渉	243
X 第2回期日（訴訟上の和解）	243
XI 物件売却および債務の弁済	243
【書式 7-5】 管理組合・管理費滞納者の和解条項（〈Case ⑦〉）	244
・ 事項索引	245
・ 著者略歴	247

## 凡 例

### 〈法令等略語表〉

民	民法
改正法	民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による改正後の民法
旧法	民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による改正前の民法
民訴	民事訴訟法
民執	民事執行法
民保	民事保全法
民調	民事調停法
借地借家	借地借家法
区分所有	建物の区分所有等に関する法律

### 〈判例集略称表記〉

民（刑）集	最高裁判所民（刑）事判例集
下民集	下級裁判所民事裁判例集
判時	判例時報
判夕	判例タイムズ