

## 第2版 はしがき

平成26年3月の初版発行から8年以上の月日が流れた。

この間、賃貸借契約に影響する法分野では、賃貸住宅管理業法の制定、民法改正、民事執行法改正などの動きがあった。賃貸住宅管理業法は、これまで公法的な規制が及んでいなかった不動産業者による賃貸管理業務についてのルールを新設するという点で大きな意義がある。また、民法改正では賃貸借契約の基本的なルールに変更はなかったが、個人保証人の責任が制限された。一方で、民事執行法の改正により財産調査の選択肢が増え、滞納賃料の回収に影響が生じた。

不動産市況に目を向けると、新型コロナウイルスへの対応によって大きな混乱と経済活動の停滞が引き起こされた。筆者の事務所がある京橋では平成の終わりころから雨後の筍のごとく建築された真新しいビジネスホテルの多くが長期休業状態となり、銀座の大型商業施設でもフロアの半分以上にシャッターが下りる寒々しい光景がいまだに散見される。令和4年の地価公示価格（全国平均・全用途平均）は2年ぶりの上昇に転じたが、商業地の上昇率は全国平均で0.4%、東京23区でも0.7%にとどまっており、今後の動向は見通しづらい状況にある。

建物明渡事件は、一つの建物やその敷地の使用を求める二者以上の争いである。したがって、人々が求める物件が多種多様であれば、建物明渡事件の発生リスクは小さくなるはずである。

この点、コロナ禍で導入されたテレワークは、大都市部に偏ったオフィスや住宅の需要分布に大きな変動をもたらすことを期待された。しかし、職場と家庭という空間的区別の消滅は、労働とプライベートの時間的区別の消滅にもつながりやすく、際限なく働き続ける社員とそれに依存する社員との二極化を助長しかねない。特に、時間管理・待遇の平等・雇用の継続を重視する日本の法制度下でのテレワーク実施はこうした弊害を招きやすく、現にリ

## 2 第2版 はしがき

モータワークを制限・廃止して出社へ戻す動きもみられる。よって、都市部の不動産への需要集中とこれによる建物明渡事件の発生という構図は、今後大きく変わることはないであろうと予想している。

少子高齢化、労働人口の減少、約30年にも及ぶ経済停滞という苦境の中、日本が再び国際競争力を取り戻すためにも、限られた不動産資源の有効活用が望まれる。本書が、迅速かつ合理的な権利処理のために少しでも役に立てば幸いである。

令和4年11月吉日

弁護士 松浦 裕介

## は し が き

高校時代、初めて親元を離れて暮らした三鷹の古いアパートを、窓下にたゆたう玉川上水の水憂げな流れを、ドアに鍵を下ろした時のとめどない感傷を、私は今も忘れることができない。

家屋は生活の舞台である。壁紙に刻まれた生活の色は静かに眠る春秋の記録である。過ぎ去った日々思いを馳せる時、そこには慣れ親しんだ、しかし二度と足を踏み入れることのできないあの部屋の光景がある。

他方で、家屋は物である。家屋は取引の客体である。所有者にとっては家屋はかけがえのない資産であり、賃料は生活の糧となる。

私はこれまで不動産業者および個人の不動産オーナーからのご依頼に恵まれ、多くの建物明渡事件を担当してきたが、建物明渡しをめぐる紛争は他の紛争とは異質であると実感している。多くの場合、所有者・居住者の双方にとって、家屋の明渡しは大変に深刻な問題である。また、事業用建物の明渡しは、時に企業の存続にかかわる重大な問題となる。建物明渡しにかかわる者は、1つひとつの明渡事件の背景に潜む実情に光を当てることを忘れてはならない。本書の執筆を通じて、そのことを再認識した次第である。

本書は、民事法研究会の「事例に学ぶシリーズ」の1つとして刊行されたものである。同シリーズは、経験の浅い弁護士、司法修習生、法科大学院生等を主な読者層として、事件の相談から解決までを時系列に沿って、具体的な事件を追体験できるような形式で解説することをコンセプトとしている。

本書も基本的にはそのコンセプトに則ったものであるが、建物明渡事件という題材の特性上、法曹やこれを志す方のみならず、司法書士、不動産業者、賃貸不動産のオーナー等も読者層として想定し、実際に筆者が担当した事案をベースとして、平易かつ実務的な記載を心がけたつもりである。その反面、学術的には不正確な面も多々存在するであろうことをお許しいただきたい。

#### 4 はしがき

本書の第1編は建物明渡事件に関する総論である。とはいえ、借地借家法の重要条文・重要判例を解説するようなことはほとんどしていない。建物明渡事件がどのような特色をもっているか、建物明渡事件の解決にはどのような知識や心構えが必要か、建物明渡しをめぐる紛争を予防するにはどうすればよいかという点につき、これまでの経験に基づく私見を述べた。

第2編が本書のメインパートであり、建物明渡しに関する事件についてのモデルケースを設定し、その相談から解決までを時系列的に説明したものである。また、法律上の分類としては建物明渡事件ではないが、区分所有マンションにおいて管理費滞納があった場合に、売買によって所有権を移転させて退去を実現する事例も紹介している。

第2編の章立ては契約の終了原因に着目したものであるが、実体法上の明渡義務を確定するまでのプロセスとして、交渉による私的合意・即決和解・仮処分・通常訴訟といったバリエーションが存在する。また、最終的な退去の実現についても強制執行と任意退去がある。本書では、第2編全体を通じてひととおりこれらの紛争解決過程を紹介できるよう心がけた。たとえば、賃料滞納の事案を解決するにあたって強制執行については第4章を参照いただくなど、必要に応じて横断的に利用いただければ幸いである。

なお、前記のような私自身の実務経験から、本書では一貫して貸主側（区分所有建物においては管理組合側）の代理人の視点で事案を構成しているが、借主側の対応についても言及し、検討を加えている。

本書の執筆にあたっては、同シリーズの『事例に学ぶ行政訴訟入門』、『事例に学ぶ保全・執行入門』の著者である野村創先生に大きなご助力をいただいた。ご多忙の中的確なアドバイスをいただいたことに、心よりお礼申し上げます。

また、民事法研究会の安倍雄一氏には大変お世話になった。市井の無名な一弁護士にすぎない私に処女作を世に送り出す機会をいただき、その後も完成に至るまで丁寧なサポートをいただいたことに、この場を借りてお礼申し

上げたい。

平成26年3月

弁護士 松浦 裕介

第

1

章

# 建物明渡事件の類型と 基本的考察

一口に「建物明渡事件」といってもその背景に潜む紛争の実態は多種多様であるが、占有者の占有権原に着目すれば以下のとおり分類できる。

① 無権原型

例：競落された不動産に前所有者や第三者が居座り退去しないケース  
元賃借人の同居人、従業員等が、元賃借人の退去後も不法占有する  
ケース

② 使用借権型

例：所有者が死亡し相続人が建物を相続したが、所有者の内妻が居住  
を続けているケース（第2編第5章）  
親戚や友人に無償で部屋を貸したが退去しないケース（第2編第6  
章）

③ 賃借権型

例：期間満了（更新拒絶）に基づき明渡しを求め、正当事由が争われ  
るケース（第2編第1章）  
賃料不払いにより契約を解除して明渡しを求めるケース（第2編第  
2章、第3章）  
用法義務違反、無断転貸等の契約違反を理由に明渡しを求めるケ  
ース（第2編第4章）

④ 所有権型

例：区分所有建物において管理費の長期滞納や著しい迷惑行為があった場合に、競売申立てにより退去明渡しを実現するケース（第2編第7章）

以下、各類型の典型的な争点や解決のポイントを述べる。

## I 無権原型

占有者におよそ占有権原を見出すことができないという類型である。客観的に占有権原が認められないだけでなく、占有者自身も自身に権原があるとは考えていないか、少なくとも自身が当該建物を占有することがなぜ許されるのか、明確に説明できないようなケースがこれにあたる。

この類型に属する紛争は減少傾向にあると推測される。バブル期には、「競売で落札した物件を見に行ったら、強面の男たちに占拠されていた」というような話が少なからずあったと聞くが、平成8年に改正民事執行法が施行され、このような事例では引渡命令の活用により早期解決を図ることが可能になった（民執83条）。このこととバブル崩壊による不動産価格の下落が重なったため、競落人が不法占有者に多額の対価を支払う理由がなくなり、いわゆる「占有屋」というビジネス自体が衰退していったといわれている。

一般に、この類型に属する紛争は法的解決を図ることが容易である。所有者とすれば、自身の所有権と相手方の占有さえ立証できれば、明渡しを命じる判決を得ることができるからである。

### 1 占有移転禁止の仮処分プラス通常訴訟は最善策か

教科書的には、「このような類型ではまず占有移転禁止の仮処分を申し立てたうえで、建物明渡請求訴訟を提起せよ」といわれることが多いが、筆者はこの方法が最善であるとは思わない。

占有移転禁止の仮処分の目的は、当該仮処分がなされた後に占有者が変わった場合に、前占有者に対する債務名義をもって後の占有者に対する強制執行を可能にする点にある（当事者恒定効）。すなわち、現占有者と通常訴訟で争っている間に現占有者が第三者に占有を移してしまうと、所有者は勝訴判決を得ても新占有者に対して建物明渡しの強制執行をなし得ず、再び債務名義を取得する必要に迫られる。そこで、占有移転禁止の仮処分を得ておけば、現占有者を当事者として固定でき、占有者の交代による執行妨害に対処できるという利点がある。

しかし、占有移転禁止はあくまでその後の通常訴訟を無駄にしないための予防策にすぎない。通常訴訟の場合、訴状提出から第1回期日までに1カ月ほど要し、第1回期日に請求棄却を求める答弁書が出されれば期日は続行となる。第2回期日を口頭弁論として指定されてしまうと、結審はさらに約1カ月先となる。このように、債務名義を得て明渡しを実現するまでには相当の時間がかかってしまう。占有者に対しては不法占有期間中の賃料相当損害金を請求することが可能であるが、一般にこのような類型で賃料相当損害金を回収することには困難が予想される。

## 2 建物明渡断行仮処分の有効性

そこで検討すべき手段が建物明渡断行仮処分である。占有移転禁止の仮処分を申し立てるくらいならば、まず建物明渡断行仮処分を申し立てるほうが得策であると考えられる。そのうえで、裁判官との債権者面接を経て見通しが芳しくない場合には、申立ての趣旨を占有移転禁止の仮処分に切り替えることも可能である（建物明渡断行仮処分の手続については、第2編第4章を参照されたい）。

先に述べたとおり、無権原型の場合は所有者の明渡請求権は容易に認められる。かつ、全くの無権原で建物を占有するような輩に占有を続けさせれば、回復不能な損害が生じるおそれが高い。すなわち、保全決定を得るための要



件、被保全権利と保全の必要性の双方が認められやすい類型であるといえる。

また、建物明渡断行仮処分は仮の地位を定める仮処分であるから、占有移転禁止仮処分と異なり、必要的審尋である（民保23条4項）。すなわち、仮処分決定に先立ち、裁判所から占有者に呼出状が届くことになり、裁判官を仲裁者として早期に話し合いができる可能性が高いというメリットがある（仮処分手続における和解については、第2編第4章を参照されたい）。

なお、建物明渡断行仮処分という高額な担保金が必要となると考えがちなが、無権原型であることが明確な場合には必ずしも高額な担保金を積む必要性はないであろう。明渡断行仮処分の場合、本案を経ずして事実上目的を達成できることや、本案判決を得て供託金を取り戻す場合、供託金の年利が0.0012%という低水準であることからしても、極力担保金の額を低く抑えられるよう、裁判官の説得に努めるべきであろう。

## Ⅱ

### 使用借権型

使用貸借契約に基づいて占有が開始されたが、貸主が契約の終了原因を主張して明渡しを求めるケースである。契約書が存在しない場合も多い。

使用借権型の契約件数はさほど多くないと推測されるが、紛争に発展する割合は相対的に高い印象がある。

#### 1 使用借権型の特殊性

一般に、見ず知らずの人間との間に使用貸借が生じることはほとんどなく、貸主と借主の間に、親族関係・男女関係・会社のオーナー社長と会社等、特別な人間関係がある場合が大半といえる。よって、使用貸借をめぐる紛争は、その背後にある人間関係のもつれ、たとえば相続の発生、交際の解消、会社支配権紛争の勃発等に端を発して建物明渡事件に発展するケースが多いといえる。ゆえに、賃借権の場合に比べれば法律関係は明確であるにもかかわらず

ず、明渡しの実現に時間と労力を要するケースが多い。

## 2 賃貸借契約と使用貸借契約の分水嶺

貸主と借主の間に貸借があることは争いがないものの、当該貸借が賃貸借契約なのか使用貸借契約なのかが争われるケースもある。たとえば、借主が貸主に支払う金額が建物の固定資産税額と同等であったり、兄弟間で親の面倒をみることを条件に建物を貸借したりするようなケースである。

判例は、異常に低廉な賃料が定められた貸借関係を賃貸借契約と認定するためには、そのように認定するだけの特別の事情の存在を確定する必要があるとしており（大判大正14・2・26判例集未登載）、その解釈が問題となる。

第1に、「異常に低廉な賃料」とは具体的にどの程度か、適正賃料の何分の1かというような明確な基準は判例上示されていない。

この点、上記の固定資産税のみの負担の例でいえば、一般に不動産の固定資産税は当該物件の適正賃料に比して相当に低額であり、また貸借している不動産の固定資産税は「借用物の通常の必要費」（民595条1項）に該当する。貸主は、借主から固定資産税のみの支払いを受けても全く利益を得ることができない。よって、借主の負担が固定資産税のみの場合は、そもそもこれを「賃料」と評価できるものか疑問であり、仮に「賃料」だとしても「異常に低廉な賃料」にあたると解される。

また、親の面倒をみるという例についても、金銭面では親の扶養は子の義務であるし、親の世話をするという事について兄弟間で対価性を見出すことも社会通念に反するから、一般には使用貸借と評価すべきであろう。

第2に「特別の事情」とはたとえばどのようなものかについても、判例上は明らかにされていない。

私見であるが、貸主・借主の双方が、借主が貸主に支払う金員が賃貸借契約における賃料であると明確に認識しており、かつ貸主が賃借権の負担を負いながらあえて異常に低廉な賃料で満足するような合理的理由があることが

必要になると考える。

たとえば、契約書の表題が「賃貸借契約書」になっているという場合にどう評価すべきかが問題となり得るが、貸主と借主が豊富な法律知識を有しているというような特殊な場合はともかく、一般的には、これだけで特別の事情ありとすることはできないであろう。世間では「使用貸借」という概念自体があまり認知されておらず、ましてや使用貸借と賃貸借の間に決定的な違いがあること（借地借家法の適用の有無）など、全く知らないのが通常だからである。

### Ⅲ

## 賃借権型

賃貸借契約に基づいて占有が開始され、契約の終了原因が争われるケースである。賃借権型の事例は、建物明渡事件の中でもかなりの割合を占めているものと思われる。賃借権型の事例のうち、普通借家権の存在する事例については第2編で重点的に解説しているため（第2編第1章～第4章）、第1編ではそれ以外の貸借における問題点について述べる。

### 1 一時使用目的、定期借家の場合の留意点

一時使用目的の賃貸借や定期借家契約の場合、契約期間の満了とともに建物を明け渡すべきことは明らかであるから、明渡しをめぐり紛争に発展する割合は普通借家と比べ格段に低いと考えられる。

一時使用目的や定期借家の場合であっても、契約違反を理由として賃貸借契約を解除する場合には、理論的には普通借家の場合と同様の問題が生じる。しかし、長期の賃料不払い等で解除が認められることが明白な場合や、残りの契約期間が相当に長い場合はともかく、そうでない場合は、建物明渡訴訟を提起したとしても訴訟係属中に契約期間が満了し、結果的に訴訟手続が無駄になる可能性があることを念頭におく必要がある。

## 第2章

# 建物明渡事件の特徴

建物明渡事件には、特に他の民事事件との比較において以下のような特徴がある。なお、本章については他章以上に筆者の私見にわたる部分が多いことをご容赦いただきたい。

## I 紛争の先鋭化

一般に建物明渡事件は、貸主・借主双方にとって非常に重大な問題であることが多い。

借主とすれば、建物明渡請求が認められれば、住宅の場合は生活の本拠を、事業所であれば営業の本拠を追われることになる。特に当該建物に家族で居住している場合や、店舗を運営している場合には、退去に伴う有形無形の損害が大きく、おいそれと貸主の求めに応じられないということになる。

他方、貸主とすれば、契約を継続していれば賃料を得ることができるにもかかわらず（使用貸借・賃料不払いの事案を除く）、あえて当該建物を返してもらうべき必要に迫られているからこそ、意を決して明渡しを求めるのである。

また、老朽化したアパートの中で当該賃借人さえ退去すれば建物を解体して新築できるとか、周辺一帯の土地を賃貸人が所有しており、賃借人使用の建物さえ解体できれば周辺を一体として有効活用できるなど、賃借建物の価値をはるかに超える利害の絡むケースも多い。借主がそのような事情を察知

すれば、おのずと要求も大きくなってくる。

そのため、一般に対立は先鋭化しやすく、特に期間満了・正当事由に基づく明渡しの場合は交渉による解決は困難であり、訴訟に発展する割合が高いように感じる。

訴訟においては、判決に至る割合は比較的低く、立退料の提供と引換えに建物を明け渡す旨の和解が成立する機会が多いように感じるが、訴訟の初期段階で和解が成立することは少なく、貸主、借主双方の尋問や不動産鑑定を経てようやく和解に至ることが多いように感じる。

## II

### 解決見通しの困難さ

建物明渡しをめぐる紛争事例の中で最も多いのが、借地借家法の適用される普通借家契約の事例であるが、このような事例で解決の見通しを立てることは極めて困難であり、また定型的な処理にはなじまない。その理由は、「正当事由」、「信頼関係」といった抽象的概念、不確定要素によって結論が左右されることが多いうえ、その判断の枠組みが確立されていないからである。

#### 1 正当事由

周知のとおり、普通借家契約においては、貸主から法定の期間に更新拒絶の通知をしない限り契約は更新されたものとみなされ、また更新拒絶の通知には「正当事由」が求められる（借地借家28条）。

しかし、この「正当事由」の判定方法が極めて曖昧である。借地借家法28条は「建物の賃貸人及び賃借人……が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡し条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を

考慮して」正当事由の有無を判断すると規定しているが、この基準自体が明確とはいいがたく、一切合財の事情をすべて考慮するというに等しい。

一般には、このような抽象的な規定であっても、過去の裁判例を分析することで一定の結論を推認することができることが多い。しかし、正当事由に関していえば、過去の裁判例から結論を推し量ることは極めて困難である。むしろ、裁判例を分析すればするほど、正当事由の判定に統一的な手法がなく、各裁判官が苦心して正当事由の判断を行ってきたことがわかる。

## 2 立退料

正当事由とも関係するが、立退料の位置づけやその算定根拠も極めて曖昧である。

立退料とは、前記の借地借家法28条の条文でいうところの「建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して」行う「財産上の給付」である。

立退料の位置づけ、特に正当事由との関係は、旧借地法・旧借家法の時代から盛んに議論されてきた。現行の借地借家法では、上記のとおり立退料について一応の位置づけが示されたが、必ずしも正当事由との関係が明確になったとはいえない。

この点、筆者が貸主を代理した事案で、借主側から「立退料は正当事由を補強する要素にすぎないから、貸主の自己使用の必要性が借主のそれを上回るか、少なくとも同等である場合に限り検討すべきものである。正当事由が乏しい場合に、多額の立退料さえ提供すれば明渡し認められるものではない」というような主張がなされたことが何度かあった。しかし、立退料が「正当事由を補強する要素である」からといって、なぜ「貸主の自己使用の必要性が借主のそれを上回るか、少なくとも同等である場合に限り検討すべき」という結論に至るのか不明である。正当事由が皆無であれば補強のしようがない、ゼロに何を乗じてもゼロであるという主張なら理解できなくもな

# 第4章

## 民法改正の影響

近年、相続法、債権法、総則と民法改正が相次いでいる。これらの改正が実務に及ぼした影響は大きいですが、建物明渡請求にとりわけ関係性の深い改正点は、令和2年4月1日に施行された改正債権法の「保証契約」に関するものではないだろうか。明渡請求をする場合には滞納家賃が生じている場合も多く、明渡しの強制執行費用や原状回復費用等について、賃貸人から連帯保証人に請求する展開も多くみられる。

そこで、本稿では、保証契約に関する改正点を取り上げ解説する。

### I

#### 賃貸借契約と連帯保証債務

賃貸借契約に伴い連帯保証契約を締結する場合、「賃借人が賃貸人に対して負うべき債務の一切」が保証人の負う保証債務の範囲となる。

たとえば、賃料不払いによる賃貸借契約の解除後、明渡請求訴訟を提起され、明渡しを命じる裁判が確定したにもかかわらず、任意での明渡しに応じない場合、賃借人が負う債務、ひいては保証人が負う債務の範囲は、

- ① 賃貸借契約継続中の未払賃料
- ② 賃貸借契約解除後から明渡しを命じる裁判が確定するまでの賃料相当損害金
- ③ 明渡しの強制執行費用
- ④ 原状回復費用（汚損等が生じている場合）

等であり、賃貸借契約の賃借人の債務を負担する保証人は自身の負担する債務の範囲を予測しづらいうえ、その範囲は膨大になりかねない。

改正法では、保証人に自身が負担し得る債務の範囲について認識する機会を与え、保証契約を締結するか否かの判断を慎重に行わせること、保証人の債務がいたずらに拡大することを防止すること等を目的として、以下のルールが新たに設けられた。

- ① 賃借人債務の個人保証契約における極度額の定めの新設
- ② 賃借人債務の保証債務における元本確定事由の新設
- ③ 保証人への情報提供義務の新設

## II

### 改正後民法の新ルール

#### 1 賃借人債務の保証契約における極度額の設定

##### (1) 概要

従前、貸金の根保証に限られていた極度額の規定が、個人根保証（一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約であって保証人が法人でないもの）にも適用された（改正法465条の2第1項）。

賃貸借契約の連帯保証人に個人がつく場合、この個人根保証にあたるため、この連帯保証契約の締結では、極度額の設定を書面または電磁的記録で（以下、「書面等」という）行うことが必須となった（改正法465条の2第3項、446条2項・3項）。

仮に極度額の設定を怠った場合、その連帯保証人契約は無効となり（改正法465条の2第2項）、滞納家賃などが生じていたとしても、保証人に請求することは不可能となる。

##### (2) 保証会社からの求償に関する問題点

保証会社が連帯保証人となる場合は、極度額を設定しなくても保証契約は





## 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

## I

### 事案の概要

#### 〈Case ④〉

Xは都内でも有数の繁華街にある分譲マンションの一室を所有し、これをYに賃貸している。

当該マンションは居住用物件であり、XとYの賃貸借契約においても、契約の目的を住居としての使用に限定する旨の条項がある。

ところが、マンションの管理会社よりXに対し、「Yは当該物件で性的サービスを提供しているようである」との連絡があった。Xは、Yとの賃貸借契約を解除し、一刻も早くYに退去してほしいと考えている。

## II

### 実務上のポイント

〈Case ④〉における実務上のポイントは、以下の3点である。

- ① 用法遵守義務違反の立証方法
- ② 明渡断行仮処分の活用
- ③ 建物明渡しの強制執行手続

## Ⅲ

## 初回相談

## 1 相談時のやりとり

X 氏：はじめまして、Xといいます。よろしくお願ひいたします。早速ですが、私は中央区の〇〇に1LDKのマンションの一室を所有しています。10年前に投資用に買ったものです。前の入居者が退去して、またすぐ借り手が決まり、3カ月前にYという人にこの部屋を貸しました。これがその時の契約書です。

立原㊦：ちょっと拝見します。なるほど、期間2年の普通借家契約、賃料は月額25万円ですね。さすがにこのあたりだと賃料が高くてもすぐに借り手がつくのですね。

X 氏：はい。でも困ったことがありますして……。先月、管理会社から私に電話があったのです。近隣のお部屋の方から、私の部屋に頻繁にいろいろな男性が出入りしている、夜になると、ちょっと言いづらいのですが……毎晩のようにおかしな声が聞こえてくると。

立原㊦：端的にいうと、風俗店として使われているのではないかということですか。

X 氏：はい。契約書では住居以外の目的で使ってはならないと書いてありますから、契約違反だと思います。私も管理会社から、「住居以外の目的で部屋を使ってもらっては困る、すぐに何とかしてほしい」と言われ、弱っています。

立原㊦：確かに、賃貸借契約書には書いてありますね。「乙は、本物件を住居として使用するものとし、他の目的に使用してはならない」と。この場合には無催告で解除できるとも書いてあります

ね。おそらく、マンションの管理規約でも住居以外の使用は禁止されているのではないのでしょうか。管理規約はお持ちですか。……やはりそうですね。これは国土交通省が公開している標準管理規約に準拠したものです。第12条に、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」と定められています。

X 氏：はい。それで管理会社に「何とかしてほしいと言われてもどうしたらいいのか」と聞いたら、「Xさんの問題だから、管理組合や管理会社は何もできないが、弁護士を紹介する」とのことで、A弁護士を紹介されました。

立原Ⓢ：それで、何かアドバイスを得られましたか。

X 氏：A弁護士に相談に行ったのですが、なんだかすごく大変そうで、時間がかかるようなことを言われてしまいました。確か、まず占有移転禁止の仮処分という手続をして、その後で裁判をやる。明渡しまで1年くらいかかるよ、とも言われました。

立原Ⓢ：通常訴訟をすればそうになってしまうかもしれませんが、ほかにもやり方はあるように思います。その点は後で相談するとして、Yさんがこの場所で風俗店を営んでいるということはどうやって立証するかという問題がありますね。何か調べられていますか。

X 氏：はい。インターネットでこのマンションの名前で検索したら、掲示板の書き込みが出てきたんです。それがこれです。

立原Ⓢ：拝見します。〇〇という店のホームページを見て、〇〇駅から電話をしたら、〇〇マンションの403号室に案内されたと。ホームページには「マッサージ」と書いてあるが、実際には性的サービスがあったという趣旨ですね。確かに、ホームページも普通のマッサージ店の雰囲気ではないですね。

X 氏：はい。でも、A弁護士から「掲示板の書き込みでは証拠にならない」と言われてしまいました。それで、A弁護士のアドバイスに従い、調査会社に依頼して調査報告書をつくってもらいました。実際に、掲示板に書かれていた店のホームページの電話番号に電話し、部屋に案内され、サービスを受けた様子が結構詳しく書いてあります。

立原㊦：これは結構よくできていますね。

X 氏：それで、A弁護士にアドバイスいただいた文面で、私からYさんに手紙を出しました。Yさんが賃借物件で性的サービスを提供している、1週間以内にその営業をやめて私に報告しなければ、契約を解除するという内容です。しかし、1週間経っても何の返事もなく、かといって裁判で1年もかかるのは困るので、どうしたらいいかと思い相談に来ました。

立原㊦：なるほど、ご事情はよくわかりました。裁判所で手続をとったほうがよいと思いますが、訴訟では時間がかかってしまいます。本件の事情ならば、明渡断行の仮処分を使えば、かなり時間を短縮できると思います。

X 氏：早く終わる方法があるなら、ぜひお願いします。ところで、裁判所でYさんは「性的サービスはしていない」とか、「経営しているのは自分じゃない」とか言い出さないでしょうか。

立原㊦：その可能性はありますね。ただ、Yさんとしては、自分が性的サービスを提供していることを否定して明渡しを拒否した場合、こちらが警察に情報提供して捜査を求めることを最も恐れると思いますから、ことを荒立てる前に素直に明け渡す可能性もあると思います。おそらくは別の部屋を借りて同じことを繰り返すのでしょうが……。また、もし店を営んでいるのがYさんでないとすれば、無断転貸ですから、いずれにせよ明渡しを免

〔著者略歴〕

松浦 裕介（まつうら ゆうすけ）

弁護士（京橋総合法律事務所）

（略歴）

平成15年 早稲田大学法学部卒業、司法試験合格

平成17年 弁護士登録

平成27年 京橋総合法律事務所開設

（主な著書）

『Q&A 高次脳機能障害の交通事故損害賠償実務——医学知識、自賠償・労災認定、判例分析』（編著）（ぎょうせい）

『事例に学ぶ損害賠償事件入門』（共著）（民事法研究会）

『事例に学ぶ労働事件入門』（共著）（民事法研究会）

『事例に学ぶ相続事件入門』（共著）（民事法研究会）

『行政許認可の実務と書式』（共著）（民事法研究会）

『中小企業のための清算、再建の手法』（共著）（大蔵財務協会）

岩本 結衣（いわもと ゆい）

弁護士（京橋総合法律事務所）

（略歴）

平成26年 同志社大学法学部卒業

平成28年 京都大学法科大学院卒業、司法試験合格

平成29年 弁護士登録、京橋総合法律事務所入所

（著書）

『Q&A 高次脳機能障害の交通事故損害賠償実務——医学知識、自賠償・労災認定、判例分析』（共著）（ぎょうせい）

# 事例に学ぶ建物明渡事件入門〔第2版〕

## ——権利実現の思考と実務

令和4年11月30日 第1刷発行

定価 本体2,700円+税

著 者 松浦 裕介・岩本 結衣  
発 行 株式会社 民事法研究会  
印 刷 株式会社 太平印刷社

発 行 所 株式会社 民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿 3-7-16

〔営業〕 TEL 03(5798)7257 FAX 03(5798)7258

〔編集〕 TEL 03(5798)7277 FAX 03(5798)7278

<http://www.minjiho.com/> [info@minjiho.com](mailto:info@minjiho.com)

落丁・乱丁はおとりかえます。ISBN978-4-86556-531-7 C3032 ¥2700E  
カバーデザイン 関野美香