

当事務所では、お付き合いいただいている皆様に向けて、法律関連のニュースや当事務所の近況などを、定期的にニュースレターとしてお送りさせていただいております。当事務所の近況やご挨拶のほか、少しでもお役に立てる情報をお届けできればと思っております。



賃貸借契約解除による建物明渡請求の手順

賃料の滞納などで建物の賃貸借契約を解除し、建物の明渡しを請求する場合には、次のような手順で行うこととなります。賃借人の同意なく部屋を片付け、鍵を取り換えるなどして明渡しを強行することは、法律上は違法と評価されますのでご注意ください。

1 解除通知と明渡しの交渉

建物の明渡しを請求するためには、賃貸借契約を解除することが前提となりますので、**まずは内容証明郵便で解除通知を送ります**。そして、建物の明渡しに向けた話し合いをすることで、裁判手続を行わずに解決できるケースもあります。

2 占有移転禁止の仮処分

賃借人がスムーズに明渡しに応じてくれないような場合には、建物の明渡しを求める民事訴訟を提起することになります。しかし、賃借人が建物を無断転貸するなどして、建物の占有を第三者に移転してしまうと、賃借人に対する明渡しの判決を得ても、判決が無意味になってしまいます。そこで、**占有移転禁止の仮処分という手続を裁判所でとっておけば、こうした占有の移転による明渡しの妨害を防止することができます**。

この占有移転禁止の仮処分の手続をとった時点で、賃借人が観念して、明渡しに応じてくるというケースもあります。

3 建物明渡請求訴訟

賃借人に対して建物の明渡しを命じる判決を求めて、裁判所に民事訴訟を提起します。判決に基づく明渡しは、賃借人にとって最もリスクが少なく、確実な方法です。訴訟には手間がかかりますが、弁護士に依頼すればスムーズに手続を進めることができます。

訴訟では、和解という形で任意に明け渡してもらうことで決着することもありますし、明渡しを命じる判決が出ることで明渡しに応じてくるということもあります。

4 建物明渡しの強制執行

民事訴訟で明渡しを命じる判決が出ても、賃借人が明渡しをしてくれないという場合には、裁判所に強制執行を申し立てます。強制執行の手続をとることで、合法的に、強制的に明渡しを実現することができます。

建物の明渡しについてお困りのことがございましたら、是非、当事務所にお気軽にご相談ください。

お問合せ **八戸シティ法律事務所** 代表弁護士 木村哲也

電話番号 **0120-146-111** FAX**0178-38-9230** <http://hachiben.jp/>

〒031-0031 青森県八戸市番町3 NCビル6階

受付時間:午前9時～午後5時 ※土曜・日曜・祝日 応相談