

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。



賃料を滞納するテナントに対する明渡請求

当事務所では、建物所有者・管理会社から、店舗・事務所等のテナントが賃料を滞納した場合の明渡請求についてご相談をいただくことがございます。今回のニュースレターでは、賃料を滞納するテナントに対する明渡請求の手続についてご説明いたします。

1 賃貸借契約の解除通知

建物の明渡請求をする前提として、賃貸借契約の解除を行います。賃貸借契約を有効に解除するためには、一定期間の賃料の滞納により賃貸人・賃借人間の信頼関係が破壊されたと言えることが必要です。どの程度の期間の賃料滞納により信頼関係が破壊されたと言えるかは、個別の事案ごとの判断になりますが、おおむね3か月以上が基準となります。賃貸借契約を解除する際には、解除の意思表示を行ったことの証拠を残すために、内容証明郵便により解除通知を行うのが通常です。

2 建物の明渡交渉

賃貸借契約の解除通知のあと、任意の明渡交渉を行うことにより、訴訟（裁判）等の手続に発展することなく解決が図られるケースもあります。なお、テナントの同意なく勝手に室内を片付け、鍵を交換するなどして締め出す行為は、「自力救済」として違法と評価されます。「自力救済」をしてしまうと、民事・刑事の責任を問われるおそれがありますので、十分にご注意ください。

3 占有移転禁止の仮処分

任意の明渡交渉で解決しなければ、建物明渡請求の訴訟を裁判所に提起することとなります。それに先立ち、事案によっては「占有移転禁止の仮処分」という手続を裁判所に申し立てることがあります。これは、訴訟の途中でテナントが建物を第三者に転貸するなどし、建物明渡しの強制執行が妨害されることを禁止する手続です。「占有移転禁止の仮処分」が出されれば、テナントが建物を第三者に転貸するなどしても、テナントに対する明渡しの判決により強制執行が可能となります。

4 建物明渡請求の訴訟

任意の明渡交渉で解決しなければ、建物明渡請求の訴訟を裁判所に提起することとなります。訴訟では、裁判官が当事者双方の主張内容および証拠資料に照らし、明渡請求に理由ありと判断すれば、明渡しを命じる判決が出されます。

5 建物明渡しの強制執行

明渡しを命じる判決が下されてなお、任意に明渡しがなされなければ、裁判所に建物明渡しの強制執行を申し立て、明渡しを実現することとなります。

賃料を滞納するテナントに対する明渡請求についてお困りの方がいらっしゃいましたら、お気軽に当事務所にご相談いただければと存じます。

【お問い合わせ】 弁護士法人青森リーガルサービス 代表社員弁護士:木村哲也

電話番号 0120-146-111 受付時間:午前9時~午後5時

青森県弁護士会所属

青森支店【青森シティ法律事務所】

八戸本店【八戸シティ法律事務所】

〒030-0823 青森市橋本2丁目13番5号 グランスクエア青森3階 〒031-0042 八戸市十三日町1 ヴィアノヴァ6階