

建物収去土地明渡事件、建物明渡事件の一般的な流れ

受任からのおおよその期間はあくまでも目安ですのでご留意下さい。

《借主が明渡に同意している場合》

1.即決和解申立～2週間程度

2.即決和解成立約1カ月

簡易裁判所に対して即決和解の申立をします。

即決和解の申立に問題がなければ、1回の期日で判決と同等の効力を持つ和解が成立します。

その結果、仮に借主が和解の内容通りに明け渡さない場合には、改めて裁判を起こすことなく、和解調書に基づき強制執行をすることが可能となります。

このように、借主が明渡に同意している場合には、早期に明渡を実現することが可能です。

尚、和解調書に基づき強制執行をする手続きの流れは、本ページ中、借主が明渡に同意しない場合のうち、仮執行宣言が付されていない場合をご参照下さい。

《借主が明渡に同意しない場合》

1. 内容証明発送～2週間程度

弁護士名義で「本書面到達から5日以内に明渡を求める」旨の内容証明を発送します。

内容証明発送は訴訟提起に必ずしも必要ではありません(賃貸借契約書に無催告解除特約条項がない場合には必要な場合もあります)が、訴訟提起前に一度内容証明を発送するのが通常です。

また、弁護士名義で内容証明を発送するだけで状況が好転する場合があります。

内容証明が借主に送達されても、借主が誠実な行動をとらない！

2.占有移転禁止仮処分申立

※借主が他の人に建物を勝手に使用させる恐れがある場合、或いは、判決後の強制執行を妨害するために全く関係のない第三者に建物を占有させる恐れがある場合は、その後の勝訴判決が無意味になってしまいます。

占有移転禁止仮処分命令申立はこのような場合に勝訴判決が無意味にしないための法的措置です。

3.債権仮差押命令申立

※借主が賃料や地代を払わない場合はお金がないということです。

従って、未払いの賃料、地代は原則として回収できないものと考えておいた方が無難です。

しかしながら、まれに、借主が取引先に対して売掛金を持っていたり、或いは、会社から相当の給料をもらっている場合があります。

このような場合は、訴訟提起前に、売掛金や給料を仮に差し押さえておけば、後日これらの売掛金等を差し押さえて未払賃料等の支払いに充当することができます(ただし、借主が税金滞納者である場合等を除きます)。

4.訴訟提起約1カ月

※訴訟提起をして明渡請求が認められるための賃料滞納月の目安は、原則として建物質貸借は3カ月以上、土地賃貸借は1年以上となります。

※借主が建物を留守にしたまま行方不明となっている場合でも、公示送達、又は、付郵便送達という方法により訴訟提起を行うことが可能です。

5.判決約2カ月

※単純な賃料、地代等の未払事案であれば、訴訟提起から1カ月半程度で明渡請求を認容する判決が言い渡されます。

逆に、賃料、地代等の未払事案でも賃料、地代等の金額に争いがある場合、賃借権譲渡や増改築に対する承諾の有無に争いがある場合、借主の賃貸物件の使用方法的是非に争いがある場合、土地賃貸借において建物の腐朽の程度が争点となっている場合等は、訴訟が長期化し、判決までに1年以上かかることがあります。

※建物収去土地明渡の場合には、原則として判決に仮執行宣言は付されません。

判決への仮執行宣言の付与の有り

- 1.建物明渡強制執行申立約2カ月+1週間
- 2.明渡完了！約4カ月+1週間

判決への仮執行宣言の付与の無し

《建物》

- 1.建物明渡強制執行申立約2カ月+2週間
- 2.明渡完了！約4カ月+2週間

《土地》

- 1.建物収去土地明渡強制執行申立約3カ月
- 2.明渡完了！約5カ月

上記明渡完了時期は、建物内に重要な動産類が放置されていなければ1カ月程度早まります。

また、建物内に重要な動産類が放置されていても、他に保管場所を用意することができれば、1カ月程度完了時期を早めることが可能です。

もともと、上述したように、単純な賃料、地代滞納事案でない場合は、判決まで長期化する可能性があるため、それに伴い明渡完了時期も遅れることになります。