



高橋司法書士事務所

〒132-0003

住所 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2 階

TEL (代表) 03-5664-2332 Fax 03-6323-4839

TEL 03-6310-1878

URL <http://www.takahasi-office.com/>



コラム



最近、急に蒸し暑くなってきました。そのおかげか、仕事終わり&風呂上り。

キンキンに冷えたビールで喉を潤す瞬間に喜びを感じている今日この頃です。

実は私、無類のビール好きでありまして、若かりし日は、文字通り浴びるほどビールを飲んでおりました。

今でも、食費の中でビール代の占める割合が極めて高いです。

先日、ふと今までにビールに費やした金額を計算してみました。

計算機カタカタ、合計額ポチッと。・・・なかなかの金額でした。知らない方がよかったかもしれません (笑)

しかしながら、私にとってもはやビールは娯楽を飛び越え、生活の一部、良き相棒。

今夜も、そしてこれからも、キンキンに冷えたビールで癒される生活は続いていくんだろうなあ。

高橋司法書士事務所 佐藤

借地借家などの問題

Q1 借地人や借家人が行方不明になったときは

アパート経営していますが、最近入居者の一人が数か月間家賃を支払わず、夜逃げをしたらしく、何の連絡もとれない状態になってしまいました。部屋に残されたものは家主の方で適当に処分して、次の人に部屋を貸してもいいもののでしょうか。

A 家賃不払いで夜逃げをした場合でも、その人の所有するものを勝手に処分してしまうと、後日民事、刑事の責任追及されることもありますので、きちんとした明渡しの強制執行手続きをしてから、他人に貸す方が良いでしょう。

明渡請求訴訟

法律用語では「自力救済の禁止」といい、いくら権利があっても、それを強制的に実現するのは、国家機関に任せるべきであって、一般私人が自力で執行することは禁止するということであり、それが法治国家たるゆえんなのです。

民事の場合、権利の実現は、強制執行手続きによることになりますので、ご質問の場合は、建物明渡の強制執行ないしは、建物収去明渡の強制執行をします。

そのためには、まず行方不明者との賃貸借契約を解除する必要がありますが、行方不明の人に対して契約解除の意思表示をするには、民法 98 条による公示送達の方法があります。

新民事訴訟法が平成 10 年 1 月 1 日に施行されるまでは、この民法 98 条の規定による公示送達で契約解除をしてから、今度は明渡請求訴訟の訴状を民事訴訟法の規定により再度公示送達するという 2 重の公示送達手続きをする必要がありました。

しかし、新民事訴訟法施行後は、明渡請求訴訟の訴状の中で契約解除の意思表示をする旨を記載しておき、その訴状を民事訴訟法の規定によって公示送達すれば、民法 98 条の公示送達はしなくてもよいことになりました。

つまり、契約解除の意思表示のためだけの公示送達手続きをしなくても、直ちに明渡請求訴訟を提起できるようになったのです。

この訴訟では、明渡請求だけでなく、未払い賃料の支払い請求も付け加えておくべきです。後日の執行で役に立ちます。

証拠書類の提出、簡単な本人尋問をすれば、ほとんどの場合、原告（貸主）の請求どおりに明渡しを命ずる判決が出ます。

明渡しの強制執行手続き

物件所在地を管轄する裁判所の執行官に申立をします。

この申立がされると、執行官は強制的に物件内に立ち入って、その明渡の執行手続きをします。このときには、判決の中の未払賃料請求を命ずる部分に基づいて、明渡請求物件内の放置動産類につき動産差押えの申立も併せてしておくこと、これを差押え、売却処分することができます。但し、寝具などの差押え禁止動産については、いったん保管せざるをえませんが、債務者が引き取らないときは、執行官がこれを売却して保管費用を支払って残りがあるときは供託することになります。こうしておけば、放置動産類を売却できますので、わずらわしい保管などせずに明渡しが済むのです。

もし、動産類の買受人がいないなら、貸主自らが安く買い受ければ、以後は貸主が法的にも自由に処分できることになります。

なお、借主からの後日の言いがかりを防ぐために、強制執行前、後の物件の内外の状況を写真に取っておくと良いでしょう。

不在中の物件管理

これらの手続きをしている間に借主不在中の物件管理も必要です。

中の使用状況などを確認するために、貸主所持の合鍵を使って、物件内に立ち入り調査をすることくらいは許されると考えます。

[参考になる法令など]

民法 98 条

民事訴訟法 110 条～113 条

民事執行法 131 条、168 条



※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 会社・法人登記全般（設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 成年後見業務・任意後見業務
5. 民事訴訟手続き（主に→過払い金請求訴訟、建物明渡請求訴訟、貸金請求訴訟）
6. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き