

【建物明け渡しに関する法的措置について】

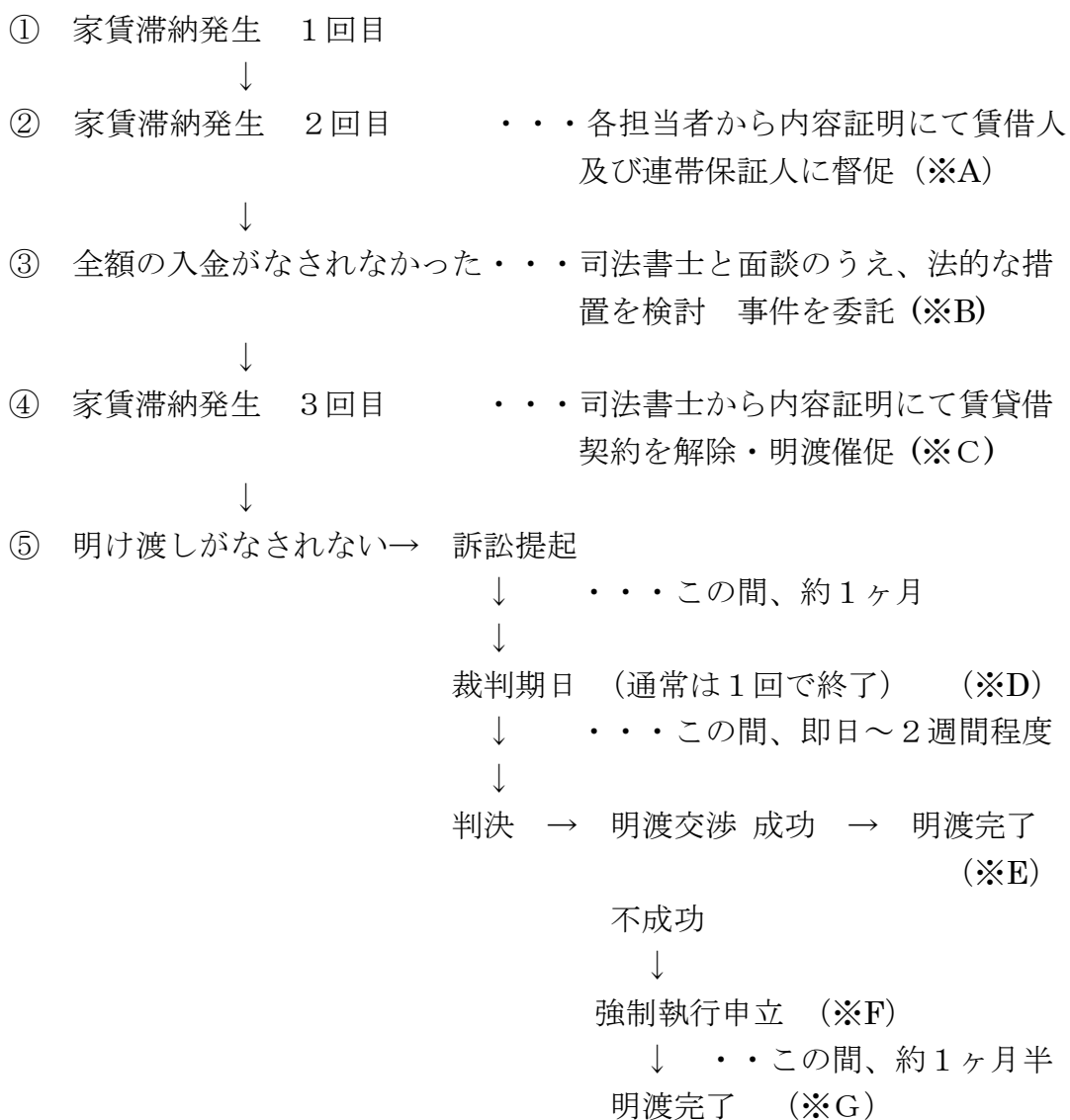
株式会社アイ・エス・オー

TEL : 06-6232-1717

<http://www.iso.to/>

弊社の提携している賃貸トラブル専門の司法書士が担当いたします。費用面、明け渡しまでの期間等において圧倒的に有利かと存じます。【家賃滞納による明け渡し訴訟に関する弁護士事務所等との比較について】をご確認ください。

(実際の流れ)



- ※ A 2ヶ月の滞納があった場合
各担当者が指定の雛形を使って、内容証明郵便（配達証明付）で相手方（借借人及び連帯保証人）に対し支払いを督促いたします。
今までの滞納が借借人のルーズな性格のみに起因していた場合は、ここで入金されることもあります。
もし入金がない場合は、担当者が家主様にその旨を報告し、今後の回収の見込みが望まれないことをご説明し、訴訟等の検討を家主様にご提案いたします。
- ※ B 家主様が法的措置にご理解を頂いた場合
司法書士もしくは担当者が家主様に詳細を説明し、ご納得いただいた場合、司法書士へ事件を委任していただきます。
- ※ C 賃貸借契約解除・明渡し催促
司法書士から内容証明にて解除と明渡しの催促。今後、借借人との連絡は司法書士が行い、随時、担当者へ報告がございます。
→まれにここで滞納賃料全額の支払いがある場合があります。その折りには、明渡しにすすむか、再度賃貸借契約を結ぶかを家主様に選択していただきます
- ※ D 裁判期日（裁判日）
裁判期日は通常は1回。
簡易裁判所管轄なら司法書士が出廷し、家主様の出廷は基本的には不要です。
訴訟が地方裁判所管轄なら家主様に出廷してもらわねばなりません。
この場合は司法書士が同行し、細部の手続きは司法書士がいたします。
期日の実質の所要時間は10分程度。訴訟はすべて書面でのやりとりであるため、通常は「訴状の通りです」と家主様に言っていただく程度でよく、それ以上のご負担はないと思われます。

- ※ E 判決言い渡し（第1審訴訟終了）
判決が出ると、判決後の具体的な明渡しに関して、司法書士が相手方と直接接洽します。通常は強制執行されることを恐れ、自発的に明渡してくれる確率が高いです。
→判決言渡の期日には家主様の裁判所への出廷は不要です。

- ※ F 建物明渡の強制執行申立
実費は部屋内部の残置動産物の量によって決まりますので、詳細は個別にお尋ねください。

- ※ G 強制執行（建物明渡完了）
強制執行は2回に分けて行われます。鍵の開錠等もありますので、各担当者が司法書士に同行いたします。

【家賃滞納による明渡訴訟に関する弁護士事務所等との比較について】

	法律事務所等	当事務所
相談について	弁護士事務所に行き、相談を受ける。通常は相談料1万円ほどかかる。また通常は弁護士が忙しいため、面談の予約が必要で、時間がかかる。弁護士が多忙な場合、事務員が対応する場合もある。	単に相談だけに終わったとしても、司法書士本人が家主様に手続きの説明をします（無料、2回目からは有料）。
訴訟費用 訴額300万円と仮定 ※ 実費 訴訟は4,5万	(報酬規定相場) 着手金 金35万円ほど 報酬 (成功報酬も含む) 金50万円～ 執行 金35～50万円 計 金120万～150万 +実費	成功報酬不要 訴訟報酬 金25万前後 明渡接渉 金10万円程度 執行 金20万円以内 計 金45万～55万円 +実費
明渡までの期間	約6ヶ月～10ヶ月	約3ヶ月～4ヶ月 弊社提携により、優先事件として取り扱います。
家主負担の差	弁護士に委任状を提出し、以後、報告を受けるのみ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 簡易裁判所管轄に関しては、概ね弁護士と同様 ・ 地方裁判所管轄は通常1度、裁判に参加しなければならない(所要時間10分程度) (担当が同行しサポートします)

※ 内容証明で督促をして支払いがあった場合

内容証明1通につき 報酬 金15,000円 (実費 2,000円程度)

支払いがあった額の10～20%

● 管轄について

訴額 140 万円以下は簡易裁判所 それ以上の場合、地方裁判所

(不動産に関する訴訟は簡易裁判所管轄であっても、地方裁判所で争うこともあります。詳細は個別にご相談ください)

【訴額って何？】

訴額とは訴訟を提起する場合の求める経済利益です。建物明渡に関しては明渡してもらおうその範囲を指し、滞納額はあくまでもおまけの請求です。つまり滞納額がたとえ200万円ほどあったとしても、それは訴額には関係ありません。

具体的には建物1棟の固定資産の評価証明から建物の㎡単価をだし、
$$\text{㎡単価} \times \text{明渡してもらおう部屋の㎡数} \times 1 / 2$$

駐車場が建物の一部の場合、建物の㎡単価で、明渡してもらいたい駐車場の部分を上記と同様に計算します。駐車場が更地の部分である場合は、土地の評価証明から㎡単価をだし、

$$\text{㎡単価} \times \text{明渡してもらおう駐車場の㎡数} \times 1 / 4$$

これが訴額になります

● 地方裁判所管轄の場合における家主様のご不安

地方裁判所管轄の場合、司法書士では代理人にはなれません。訴状の作成、裁判所への手続き、書記官との打ち合わせは、すべて司法書士がいたします。しかしながら、裁判期日には家主様ご本人に出廷していただくかねばなりません。通常、家賃滞納に関する争いのない訴訟は期日は1回で終了します。ですから家主様の裁判所への出廷も、通常は1回となります。

裁判じたいは、すべて書面でのやり取りになりますので、法廷では「訴状の通りです」ということを言っていただくだけで、通常は終わります。逆にそれで済むように、司法書士がきっちり書類を作成いたします。もちろん裁判所へは司法書士が同行しますし、あらかじめ裁判の前に司法書士と書記官が入念に打ち合わせいたしますので、家主様のご負担はさほど大きいものではないと思います。

ご不安がなくなるまで、詳細にご説明させていただきますので、お気軽にご相談ください。

● 少額訴訟について

これは訴額が60万円までのもので、金銭の支払いを求める際に利用しやすいようにできたものです。明渡しに関してはできませんので、たとえば連帯保証人に対して、滞納額の支払いを求めるのには有効です。

訴額が60万円以下ですから、司法書士が代理人として法廷に出廷いたします。ですが裁判所の意向としては、ご本人様（家主様）のご意向を常に考慮したいということから、ご本人様の出廷も望まれているのが現状です。（これは弁護士が代理人になっても同様です）。

少額訴訟は法廷という固い雰囲気ではなく、裁判官と同じ丸いテーブルに相手方と一緒に座り、双方の意向を確認しながら、いかに確実な支払いをしてもらえるか、裁判所が決定していきます。通常は分割の支払いに落ち着くことが多いです。

もちろんこのテーブルには司法書士も並んで一緒に座りますので、家主様の精神的負担は少ないようです。

ただあくまでも金銭の支払いが目的になりますので、早く部屋を明け渡して欲しい、と望まれる場合は不適合です。