

【有关交付房子的法律措施】

本公司和租界纠纷专门的司法书士合伙。

【关于和由未缴房租而产生的交付诉讼的律师事务所等的比较】的费用方面，到交付期间有绝对的优势。

(实际的流程)

① 发生未缴房租 第一次



② 发生未缴房租 第二次 . . . 各个部门业务员取得内容证明督促租户以及连带保证人 (*A)



③ 没有全额缴费 . . . 和司法书士商量之后，考虑法律制裁将其委托 (*B)



④ 发生未缴房租 第三次 . . . 从司法书士取得证明，解除租借签约·催促交付房子 (*C)



④ 不交付房子 → 提起诉讼

↓ . . . 这里，大约一个月



审判期限 (通常是 1 次结束) (*D)



. . . 这期间、次日~2 周左右



判决 → 交房交涉成功 → 完成交房 (*E)

不成功



申请强制执行 (*F)



. . . 这期间、大约 1 个半月
完成交房 (*G)

※ A 有两个月未缴费用的情况
各个部门业务员使用指定的模式、送出内容证明的邮件（附带寄出证明）
对对方（租户以及连带保证人）进行督促支付
至今为止的未缴费只是因为租户拖拉性格的情况，在这里支付的案例也有。
如果，没有支付的情况，业务员向户主汇报，提议考虑诉讼等。

※ B 得到户主理解采取法律措施的情况
向司法书士委托该事件

※ C 解除租借签约・催促交房
从司法书士取得内容证明催促解约和交房。
→少数，有在这里支付全额未缴房租的情况。
在这里，交房或者，再次进行租借签约由户主做选择。

※ D 审判期限（审判日期）
审判期限通常是一次。
如果是简易法院管辖的话由司法书士出庭、几乎不用户主出庭。
诉讼如果是地方法院管辖的话由户主出庭。
当天司法书士同行的同时，所有细节的手续全部包办。
实际所需时间为 10 分钟左右。
由于诉讼全部是由书面进行，所以只需户主说【如诉讼状所叙】的程度，
不会带来更大的负担。

和本公司签约租借代理业务的话就能够代替户主，全权处理。

- ※ E 宣判判决（1审诉讼结束）
关于判决后具体的交付，司法书士和对方直接交涉。
通常害怕被强制执行，自行交付的比例会变高。
→宣判判决的日期，不需要户主去法院出庭。

- ※ F 申请交付房屋的强制执行
实际费用是根据留在房屋内的行李的量来定

- ※ G 强制执行（完成交接房屋）
分2次进行。
因为要开锁等，业务员和司法书士同行。

【关于和由未缴房租而产生的交付诉讼的律师事务所等的比较】

	法律事務所等	当事務所
商量	去律师事务所商量。商量费用大约 1 万日元。并且必需要预约，费时间。律师繁忙的时候，由文员接待的情况也有。	即使只是商量， 司法书士本人 向户主进行手续的说明（免费，第二次开始收费）。
诉讼费用 假设诉讼金额为 300 万日元 ※ 实际费用 诉讼为 4、5 万日元	（规定报酬市场价） 首款 35 万日元左右 报酬（包含成功报酬） 50 万日元～ 执行 35 万日元～50 万日元 合计 120 万日元～150 万日元 + 实际费用	不需成功费用 诉讼报酬 25 万日元左右 交房交涉 10 万日元左右 执行 20 万日元以内 合计 45 万日元～55 万日元 + 实际费用
到交房的期间	大约 6 个月～10 个月	约 3 个月～4 个月 由于和本公司有合作，会做优先处理。
户主承担的区别	向律师提出委任书之后，只需接受汇报。	<ul style="list-style-type: none"> 由简易法院管辖的话，大概和律师一样 地方法院管辖通常需要参加一次审判（所需时间为 10 分钟左右） （业务员会同行协助）

※ 根据内容证明督促，有支付的情况

内容证明一张 报酬 15,000 日元 (实际费用 2,000 日元左右)
支付金额的 10~20%

- 关于管辖

诉讼金额 140 万日元以下为简易法院 在那以上的情况, 地方法院
(关于房地产即使诉讼在简易法院管辖内, 在地方法院争论的情况也有。详细
请单独商谈)

【诉讼金额是什么?】

诉讼金额是提起诉讼时要求的经济收益。指定交付房屋的范围,

••

滞纳金也只是附带的收费。

也就是说即使滞纳金超过 200 万日元, 也和诉讼金额没有关系。

具体是从建筑物 1 栋的固定资产的评估证明计算建筑物的㎡单价。

㎡单价 ✕ 交付房屋的㎡ ✕ 二分之一

车库是房屋一部分的情况, 用房屋的㎡单价, 想对方交付车库部分也是按照上面
同样的方式计算。

㎡单价 ✕ 交付车库的㎡ ✕ 四分之一

- 对于地方法院管辖的情况 户主的担心

地方法院管辖的情况, 司法书士无法成为代理人的原因, 制作诉讼状, 法院的
手续, 和助理的面谈都办理。

但是, 审判日不得不由户主本人出庭。通常, 关于拖欠租金没有纷争的诉讼日
期是一次结束。

当然司法书士和业务员一同去法院, 并且在审判之前司法书士和助理进行深度
的面谈, 所以对于户主的负担并不是很大。

- 关于小金额诉讼

这是指诉讼额到 60 万日元为止, 所以要求支付金时可以简单使用而产生的。

关于交付是不能够实行的, 所以对于例如连带保证人, 要求支付滞纳金是有效
的。

因为诉讼额是 60 万以下, 司法书士能够作为代理人出庭。但是作为法院的意

向，想考虑本人（家人）的意向，所以现状是期望本人出庭。

（律师作为代理人也是一样的。）

小金额诉讼并不像法庭刻板印象，和法官在同一个圆桌与对方一起，确认双方的意向，能够确保支付多少，由法院决定。

通常比较多见的是分期付款。

在这个桌上，司法书士也坐在一起。所以户主精神压力也会减少。

但是，目地只是为了支付金钱，所以期望早些交房的情况不适合。