



律関連のニュースや当事務所の近況などを、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。四季折々のお手紙としてご理解いただき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になればと思っております。



### 賃借人が家賃を払ってくれない、賃借人以外の方が住んでいるようだもう信頼関係が壊れているから出て行ってもらいたい……。

いくら賃借人が賃料を滞納しているといっても、大家さんは賃借人の同意なく部屋を片付け、明渡しをさせることはできません。しかし、きちんと法律にしたがった手順によれば、問題を解決することが出来ます。このような場合は、弁護士に賃料請求や明け渡し手続きについてご相談下さい。

#### (1) 物件の調査

まずは物件の現況を調査します。

物件の調査には、その後に予定している手順をスムーズに進めるためのポイントがあります。

#### (2) 内容証明による催告・交渉

調査の結果にもよりますが、賃借人の事情を聞き、話し合いや交渉を行うことで、裁判手続を行わずに解決できるケースもあります。まずは内容証明文書によって、賃料の催告と賃貸借契約の解除(解約)を求める意思表示を証拠に残した上で、話し合い・交渉を開始します。

#### (3) 占有移転禁止の仮処分

賃借人が多重債務などに陥り、いつのまにか行方不明になり、得体の知れない占有者がいるという場合、よくあります。このような場合、占有者は物件の明渡しを妨害するために、わざと占有をさらに第三者に移してしまうことがあります。

明渡しの判決を得る前に、他の人に占有が移ってしまうと、判決が無意味になります。占有移転禁止の仮処分は、これを防ぐための保全手続です。

#### (4) 賃料請求・明渡し訴訟

賃借人が話し合いや交渉に応じない、あるいはそもそも賃借人が行方不明などの場合は、裁判所に訴訟を起こします。裁判の判決に基づく明渡しは、大家さんにとって一番リスクが少なく確実な手段です。手間がかかりますが、弁護士にお任せ頂ければ安心です。

#### (5) 強制執行

勝訴判決を受けても、賃借人や占有者が開き直って任意に明渡さない、または賃借人が行方不明の場合などは、強制執行手続によって、強制的に明渡しを行います。強制執行による明渡手続が完了すれば、すべて終了です。

ご不明点等ございましたら、お気軽に弁護士にご相談下さい。

【お問合せ】**弁護士法人よつば総合法律事務所** 弁護士 大澤 一郎

フリーダイヤル 0120-916-746 [info@yotsubasougou.com](mailto:info@yotsubasougou.com) <http://www.yotsubasougou.jp/>

【柏事務所】〒277-0005 千葉県柏市柏1丁目5番10号 水戸屋春番館ビル4階(マツモトキヨシの向かい)

受付時間:午前9時~午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談