



## 5月号目次

1. 法律コラム「賃借人に居座られたらどうする？  
契約終了後の不法占拠対応について」
2. 弁護士紹介 < 戸嶋瑞樹 > < 鎌田大将 >
3. お勧めの書籍紹介
4. ワインが苦手な人のためのワインの選び方

気になる法律を分かりやすく解説!

## 賃借人に居座られたらどうする？ 契約終了後の不法占拠対応について

### 1. はじめに

賃貸借契約が終了したにもかかわらず賃借人が退去しない、いわゆる「居座り」の問題は、不動産オーナーにとって深刻なリスクです。新たな賃借人の募集ができないだけでなく、賃料収入の機会損失も発生するため、早期対応が重要です。そこで、契約終了後の占有継続に対する基本的な考え方と実務上の対応について解説します。



和事務所  
弁護士: 小西 姫

### 2. 契約終了後に発生するのは「賃料相当損害金」

まず押さえておきたいポイントは、債務不履行による解除に伴う契約終了後には、もはや賃貸借契約は存在しないという点です。この場合、賃借人による占有は契約上の根拠を失い、法律上

正当化されない状態となります（一般に「不法占拠」と呼ばれます）。

そのため、占有者に対して請求できるのは、従来の「賃料」ではなく、「賃料相当損害金」となります。これは、不法占拠によって本来得られたはずの賃料相当額の損害を填補するものです。

なお、賃料相当損害金については、賃貸借契約書に記載があれば、賃料の2倍相当額等を損害金として請求できる場合があります。

### 3. 退去しない場合の基本的な対応

トラブルの拡大を防ぐためには、できる限り早期に対応することが重要です。

契約終了後の不法占拠状態が生じた場合、まずは任意での明渡しを求めるのが基本です。

それでも退去しない場合には、建物明渡し請求訴訟を提起して判決を取得したうえで、最終的には強制執行を行う必要があります。

ここで最も注意すべきなのは、オーナーが自ら鍵を交換したり、室内の動産を勝手に処分したりする「自力救済（じりききゅうさい）」は、原則として許されていない点です。

これを強行すると、民事上の損害賠償責任を負うだけでなく、住居侵入罪や窃盗罪等の刑事罰に問われる恐れがあります。

### 4. 実務上のポイント

不法占拠について、実務上は、初動対応のスピードが極めて重要です。放置すればするほど占有は長期化し、交渉も難航します。

また、占有者の所在や資力を把握しておくことも重要です。賃料相当損害金の請求をしても、相手に支払能力がなければ回収は困難です。そのため、明渡しの実現を優先し、賃料相当損害金等を回収するかどうかを見極める視点も重要です。

さらに、保証会社や連帯保証人の有無によって、対応方針も変わります。事前に契約内容を確認し、利用できる手段を整理しておくことが有効です。

### 5. おわりに

契約終了後の占有継続は、時間の経過とともにリスクが拡大します。

「そのうち出ていこう」という楽観視は禁物です。適切な手を踏みつつ、迅速に対応することが、安定した不動産経営にとって重要です。

対応に迷う場合には、リスクが大きくなる前に、ぜひ早い段階で専門家に相談することをおすすめします。



（文責 弁護士 小西姫）

弁護士紹介  
船橋事務所

## 弁護士 戸嶋 瑞樹 のご紹介

血液型	A 型	出身地	愛知県です 小さい頃は山口県にも住んでいました
出身地のおすすめポイント	関西にも北陸にも関東にも行きやすいところ		
趣味	旅行（各地の美味しいごはんとお酒を楽しむ）、音楽ライブ鑑賞		
おすすめの旅行地	東北全般です！どこに行っても海鮮が絶品です。もしビールがお好きなら宮城県気仙沼市、日本酒がお好きなら青森県八戸市にぜひ！		
長所	事前準備を欠かさないとこ 正直なところ		
短所	心配性なところ		
MBTI	ESTJ（幹部） 自分でも結構当たっているなあと思います		
まず家に帰ってすること	手洗いうがい		
癖	考え事をしているとき 頭を触ってしまうことが多々あります		
マイブーム	日本各地のクラフトビールを飲みに行くこと 気仙沼市には昨年5回行きました！		
子どもの頃の夢は？	弁護士でした！完全にリーガルハイの影響です		
ちょっと自慢できること	耳を動かせること（両耳同時でも、 片耳だけでも動かすことができます） 口笛（歌ならなんでも吹けます）		
座右の銘	一步を重ね、信を築く		
好きな食べ物	食べ物全般好きですが、しいて言うならあら汁です！		
苦手な食べ物	なし 何でも食べて好きなものをもっと増やしたいと思っています		
好きな飲み物	ぐんぐんグルト、ピルクル、玄米茶、黒豆茶、クラフトビール、ワイン		
好きなスポーツ	スキー、スノーボード、バスケットボール		
好きな音楽・アーティスト	Jpop 最近だと sumika、Vaundy のライブによく行きます 両方ともファンクラブに入っています		
好きな雑誌・漫画・本	漫画だとスラムダンク、ナルト、ぼっちざろっく 新書だと「思考の整理学」 法律書だと「精読憲法判例」 スラムダンクは常に家においてあります。		
好きなテレビ番組・映画・動画	テレビ千鳥、相席食堂		
ストレス発散方法	関東周辺に小旅行（最近だと伊東に行きました）		
無人島に一つ持っていくなら	サバイバルについて書かれた本		
自分を色に例えると	オレンジ	自分を動物に例えると	ライチョウ（好きなので）
目玉焼きには何をかける派	塩コショウ		



▲気仙沼のクラフトビールです

誠実で親しみやすい弁護士を目指しております。どうぞよろしくお願いたします！



弁護士紹介  
船橋事務所

弁護士 <sup>かまだ</sup> 鎌田 <sup>だいすけ</sup> 大将 のご紹介



血液型	O
出身地	秋田県
出身地のおすすめポイント	自然が豊かでのびのびできる場所
趣味	ラジオを聴くこと、散歩
長所	好奇心が旺盛
短所	じっとしているのが少し苦手
MBTI	ENFP
まず家に帰ってすること	ぼーっとする
口癖	しゃーない
マイブーム	河川敷を歩くこと
子どもの頃の夢は？	漫画家
ちょっと自慢できること	寝つきがすごく良い
座右の銘	思い立ったが吉日
自分を色に例えると	オレンジ
自分を動物に例えると	鳥か犬
好きな食べ物	ラーメン
苦手な食べ物	特にありません
好きな飲み物	コーラ
好きなスポーツ	バドミントン
好きな音楽・アーティスト	スピッツ、BUMP OF CHICKEN
好きな雑誌・漫画・本	ONE PIECE
好きなテレビ番組・映画・動画	M-1 グランプリ
ストレス発散方法	喋る、歩く、寝る
目玉焼きには何をかける派	醤油



皆様が前向きに過ごせるように、お手伝いさせていただければと思います。よろしくお願いいたします。

— 人生を元気で豊かにするお勧め書籍のご紹介 —



## 「CAFICT コーヒーと暮らす。」

くぼた まりこ 著

弁護士の安藤孝起です。今月の書籍紹介では、日々の忙しさを少しでも忘れさせてくれるような一冊をご紹介しますと思います。

### 1. コーヒーと暮らす、私の日常

唐突ですが、私は大のコーヒー好きです。弁護士という仕事柄、高い集中力を要する時間が長く続きます。そんな仕事の合間に飲む一杯は、思考をリセットし、次の一步を踏み出すための大切な「句読点」となっています。

また、週末や仕事終わりの夜、自宅でゆっくりとコーヒーを味わう時間は、何物にも代えがたい至福のひとつです。

オンとオフを切り替え、自分自身を整えるために、コーヒーは欠かせないパートナーと言えます。

### 2. 憧れのライフスタイルを綴った一冊

**今回ご紹介するのは、くぼたまりこ著『CAFICT コーヒーと暮らす。』です。**

著者のくぼたさんは、「CAFICT」という YouTube チャンネルを運営されています。このチャンネルは、コーヒーを淹れる音や静かな生活音、そして洗練された映像美で構成されていて、観ているだけで呼吸が深くなるような、不思議な落ち着きと心地よさがあります。

そんな CAFICT の世界観がぎゅっと凝縮されたのが、この本です。本書は、単なるレシピ本やガイドブックではありません。コーヒーを中心とした「暮らしの在り方」そのものを丁寧に描いたエッセイであり、ビジュアルブックでもあります。

### 3. 日常を慈しむためのヒント

**本書の魅力は、プロのような完璧な技術を説くのではなく、「自分が心地よいと感じる淹れ方」や「その時の気分に寄り添う道具選び」を肯定してくれる点にあります。**

本の中に流れる穏やかな空気感は、日々の生活の中で忘れがちな「心のゆとり」を取り戻すための、大切なヒントのように感じます。

### 4. ついに「マキネッタ」を購入しました！

実は、本書を読み進める中で、以前から気になっていた「マキネッタ」（直火式エスプレッソメーカー）への憧れが抑えきれなくなり、先日ついに購入してしまいました。

ゴボゴボという特有の音とともに、濃厚なコーヒーの香りが部屋中に広がる瞬間は、これまでのドリップコーヒーとはまた違った高揚感があります。

少しの手間をかけることで、いつもの景色が少しでも鮮やかに見える。そんな小さな変化が、仕事への活力にもつながっているように感じます。



### 5. おわりに

本書は、コーヒー好きの方はもちろん、日々忙しく過ごされているすべての方に、一息つくきっかけを与えてくれる一冊です。皆様も、お気に入りの一杯を片手に、この本をめくってみてはいかがでしょうか。

(文責 弁護士 安藤孝起)

代表弁護士大澤一郎の

## 「ワインが苦手な人のための ワインの選び方」



### 第 107 回 ▶ ワインに合う焼き肉

今回は、ワインと焼き肉です。

#### ■ワインに合う焼肉

好みがあるとは思いますが、タレ味よりも塩味の方がワインには合うような気がします。牛タン塩はさっぱりしていて塩味ですので、ワインとよく合います。ミノ・ハツなどのホルモン系（塩味）もワインとよく合います。



焼肉のたれのような味もワインと合わせることができると思いますが、どちらかと言えば、塩味の焼肉とワインの組み合わせをおすすめします。

#### ■赤ワインのおすすめ品種

カベルネ・ソーヴィニオン、メルロー、ピノ・ノワールなどのメジャー品種ではないですが、焼肉に合うおすすめの赤ワイン品種はマルベックです。

マルベックはアルゼンチンを代表する赤ワインです。アルゼンチンの代表的な料理である赤身肉料理と相性が抜群と言われています。渋みが柔らかく、フルーティさがあります。また、南米のワインは値段も比較的安いので、おすすめです。

#### ■白ワインのおすすめ品種

シャルドネ、ソーヴィニオン・ブランなどのメジャー品種ではないですが、焼肉に合うと考えるおすすめの白ワイン品種はゲヴェルツトラミネールです。

ゲヴェルツトラミネールはドイツやフランスが有名ですが、ヨーロッパ以外の国のものもあります。焼肉のたれのような味の濃い料理とも相性が良いような気がします。ライチのような香りが特徴です。ヨーロッパ以外の国のワインだと、値段も比較的安いのでおすすめです。

#### ■やっぱり「ビール」もあり

とはいえ、やっぱり焼肉は「ビール」かもしれません。焼肉に合うビールであれば、ハイネケン、キリン一番搾りなど爽快感があるビールがおすすめです。（文責 弁護士 大澤一郎）

【お問合せ】よつば総合法律事務所 ☎0120-916-746(フリーダイヤル) ✉info@yotsubasougou.com 🌐https://yotsubalegal.com/

【 柏事務所 】〒277-0005 千葉県柏市柏 1丁目 5番 10号 水戸屋客番館ビル 4階

【 千葉事務所 】〒280-0015 千葉県千葉市中央区富士見 1丁目 14番地 13号 千葉大栄ビル 7階

【 船橋事務所 】〒273-0005 千葉県船橋市本町 7丁目 11番 5号 KDX 船橋ビル 6階

【 東京事務所 】〒100-0005 東京都千代田区丸の内 2丁目 2番 1号 岸本ビルヂング 8階

【名古屋事務所】〒450-6411 愛知県名古屋市中村区名駅 3丁目 28番 12号 大名古屋ビルヂング 11階

【大阪事務所】〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田 1丁目 13番 1号 大阪梅田ツインタワーズ・サウス 15階

受付時間：午前9時～午後6時 ※土曜・日曜・祝日 応相談 発行責任者大澤一郎(千葉県弁護士会所属登録番号 29869)

【広告】本ニュースレターは、日本弁護士連合会が定める「業務広告」に該当する可能性があるため、【広告】と表記しています。