

知って得する!

法律コラム



弁護士 小西 亜妃

滞納数か月、その先に何がある？ 建物明渡請求のリアル

弁護士法人よつば総合法律事務所

全国6拠点(千葉・柏・船橋・東京・大阪・名古屋)、弁護士20名以上が在籍している法律事務所。経営法務全般。特に、人事労務問題、契約書等のリーガルチェック、紛争対応(債権回収・株主間紛争・その他企業様の各種訴訟)が主な取扱業務。

千葉県内の企業様を中心に450社強の企業様と顧問契約を締結(2024年11月1日時点)。

お問い合わせは、お電話(043-306-1110)かメール(info@yotsubasougou.com)にて。



こちらから企業法務サイトがご覧になれます。

1 はじめに

よつば総合法律事務所の弁護士、小西です。

賃貸不動産を所有する事業者にとって、賃料不払いは重大な経営リスクの一つです。とりわけ、長期間の滞納や度重なる契約違反がある場合、契約を維持し続けること自体が損失の拡大につながるおそれがあります。このような場合に検討されるのが「建物明渡請求」です。

2 建物明渡請求とは

建物明渡請求とは、賃借人の契約違反を理由に賃貸借契約を解除し、建物の明渡しを求める法的手続をいいます。

その典型例は賃料不払いです。

もっとも、賃料を一度滞納しただけでは直ちに賃貸借契約の解除が認められるわけではありません。判例上は、賃貸人と賃借人との「信頼関係が破壊された」といえるかどうか重要な判断基準となります。一般に、数か月分の滞納が継続している場合には、信頼関係の破壊が認められやすくなります。もっとも、滞納期間のみで機械的に判断されるものではなく、個別具体的事情が総合的に考慮されます。

解除の意思表示を行ったうえで賃借人が任意に退去しない場合には、建物明渡請求訴訟を提起し、判決を取得することになります。

3 勝訴判決を得ても安心できない？ 見落としがちな費用リスク

建物明渡請求訴訟で大事なポイントは、「判決を取れば終わりではない」という点です。勝訴判決を得ても、賃借人が自発的に退去しない場合には、強制執行の申立てを行う必要があります。

強制執行では、執行官立会いのもとで建物内の動産を搬出し、一定期間保管のうえ、適法な手続に従って処分されます。この際にかかってくる執行費用(予納金)、運搬費用、保管費用などは賃借人がいったん負担しなければなりません。物件の規模や動産の量によっては、かなり高額な支出となることもあります。

さらに、訴訟提起から判決確定、強制執行完了までには一定の時間を要し、その間の賃料相当損害金が増加するケースも少なくありません。

4 費用負担を踏まえた判断が重要

訴訟・強制執行を経て強制的に退去させるには、弁護士費用、訴訟費用、執行費用などのコストが伴います。そのため、「法的に可能かどうか」だけでなく、「経済的合理性があるかどうか」という視点が不可欠です。

例えば、滞納額が少額であり、今後の支払再開が見込まれる場合には、分割払いの合意や連帯保証人への請求など、他の手段を優先すべき場面もあります。

一方で、滞納額が高額に及び、今後の回収見込みも乏しい場合があります。また、早期に明渡しを受けて新たな賃借人を入れることで、収益改善効果が見込めるケースもあります。そのような場合には、執行費用や弁護士費用等を差し引いても、明渡請求を行うメリットは十分にあります。

5 悩んだらまずは専門家に相談を

建物明渡請求は、対応が遅れるほど滞納額は膨らみ、回収可能性は低下します。

滞納が発生した初期段階から専門家である弁護士にご相談いただくことをお勧めします。