

掲載内容

……(続き)

第5章 訴訟

<フローチャート～訴訟>

① 訴えの提起

- (1) 訴訟提起に向けた事前準備
- (2) 訴状の記載内容
- (3) 訴えの提起

② 訴訟の審理

- (1) 手続の流れ
- (2) 裁判資料の収集
- (3) 立証

③ 訴訟の終了

- (1) 訴訟の終了
- (2) 判決
- (3) 和解

④ 上訴

- (1) 控訴
- (2) 上告

⑤ 粉争類型別の訴訟手続の留意点

- (1) 所有権に基づく明渡請求訴訟
 - (2) 契約終了に基づく明渡請求訴訟
 - (3) その他の権利に基づく明渡請求訴訟
- [参考書式10]** 訴状(建物の不法占有者に対する所有権に基づく建物明渡請求)

- [参考書式11]** 訴状(土地上に不法に動産を置いている者に対する土地明渡請求)
- [参考書式12]** 訴状(賃料不払による解除に基づく建物明渡請求)
- [参考書式13]** 訴状(契約期間満了による建物収去土地明渡請求)
- [参考書式14]** 和解条項(一定の時期に明渡しをすることを合意した場合(残置動産の所有権放棄を含む))
- [参考書式15]** 和解条項(一定の立退料を支払って明け渡してもらう場合)

第6章 執行

<フローチャート～執行>

① 手続の概要

- (1) 民事執行の種類
- (2) 明渡しの執行手続の流れ

② 強制執行の準備

- (1) 債務名義について
- (2) 執行文の付与
- (3) 現況調査

③ 強制執行手続

- (1) 強制執行の申立て
- (2) 明渡しの催告
- (3) 任意交渉・引渡期限の延長等
- (4) 断行
- (5) 目的外動産の売却

- (6) 代替執行について
- (7) 執行費用について
- [参考書式16]** 送達証明申請書
- [参考書式17]** 判決確定証明申請書
- [参考書式18]** 執行文付与申立書
- [参考書式19]** 承認執行文付与申立書
- [参考書式20]** 仮執行宣言付判決に対する執行文付与申立書
- [参考書式21]** 和解調査に対する執行文付与申立書(条件成就)
- [参考書式22]** 強制執行申立書(建物明渡し)
- [参考書式23]** 催告書(執行官作成)
- [参考書式24]** 公示書(執行官作成)
- [参考書式25]** 催告書(申立代理人作成)
- [参考書式26]** 取下書(任意に明渡しがなされた場合)
- [参考書式27]** 強制執行申立書(動産の差押え)
- [参考書式28]** 目的外動産の所有権放棄書
- [参考書式29]** 建物収去命令申立書
- [参考書式30]** 代替執行費用支払の申立書
- [参考書式31]** 執行費用額確定処分申立書

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

1 訴えの提起

- (1) 訴訟提起に向けた事前準備
- (2) 訴状の記載内容
- (3) 訴えの提起

(1) 訴訟提起に向けた事前準備

◆手数料の確認及び準備

訴訟の提起に当たっては、訴訟の価額(訴額)に応じた手数料を裁判所が必要あります。訴訟の価額は、訴えをもって主張する利益によって算定されます。これは、原告の請求がそのまま認容された場合に原告が直接受け取る利益を客観的かつ金銭的に評価した額です。不動産の明渡請求において、訴額は、土地の場合は固定資産税評価額の2分の1の価額(建物については固定資産税)になります。これは、原告の請求がそのまま認容された場合に原告が直接受け取る利益を客観的かつ金銭的に評価した額です。不動産の明渡請求において、訴額は、土地の場合は固定資産税評価額の2分の1の価額(建物については固定資産税)に明渡請求の根拠となる請求権ごとに定められた割合(所有権:2分の1、地上権:1、地代権:永年性権:賃借権:2分の1、賃貸借契約の解除等:2分の1)となります。

なお、不動産の明渡しに附帯して滞納賃料額を請求した場合、その額は、賃料には算入されません(民法第202条)。

◆管轄の確認

訴訟を提起する場合、その事件を管轄する裁判所に訴訟を提起しなければなりません。地方裁判所と簡易裁判所のどちらに訴訟提起をするべきかは「訴訟の目(訴額)」によります。訴額が140万円以下の場合は(行政事件訴訟に係る請求)には、簡易裁判所が、これを超える場合には、地方裁判所が、それぞれとなります(民法第211・333条)。これを「事物管轄」といいます。もっと詳しくは、新日本法規出版株式会社の「新日本法規出版法務マニュアル」で詳しく説明されています。

新日本法規出版株式会社

本社 T460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社 T460-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
札幌支社 T060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 T981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 T162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 T337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1



第5章 訴訟

191

◆請求の趣旨

請求の趣旨とは、原告が求める結論であり、通常は、求める判決の主文に相当する内容を記載することになります。また、請求の趣旨として、訴訟費用負担の申立て、仮執行宣言という付随申立てについても記載することが一般的です。

土地建物の明渡しを求める事業では、明渡の対象の不動産を特定する必要があります。請求の趣旨の記載を備蓄するために物件目録を作成し、請求の趣旨において物件目録を引用して不動産を特定するのが通常です。物件目録は、登記事項証明書の記載に従って、土地(所在、地番、地目、地籍)、建物(所在、家屋番号、種類、構造、床面積)を記載します。未登記建物を対象とする場合、区分所有登記がされていない一棟の建物について、その一部を明渡しの対象とする場合、一筆の土地の一部について明渡しを求める場合などは、登記事項証明書の記載内容だけでは明渡しを求める対象や範囲を特定することができません。この場合には、物件目録中に図面を引用するなどして対象となる建物やその範囲を特定できるようにします。

仮執行宣言は、裁判所が必要と認めるときに、申立て又は裁権により付されます(民法第202条)。仮執行宣言付の判決を求めて、建物からの退去や建物の取扱いを求める裁判においては、相手方に自腹しがたい損害を与えるため、仮執行宣言を付すのが相当でないとの判断がなされることもあります。

アドバイス

○物件目録の記載例

【未登記建物の一部の明渡しを求める場合】

所在地 ○○市○○町一丁目12番地3

家屋番号 (未登記)

種類 車庫

構造 木造平屋メキ鋼板葺平屋建

床面積 約45m²

上記建物のうち、別紙図面記載のA・B・C・D・Eの各点を順次直線で結んだ範囲(6号区画:斜線部分) 約13m²

不動産明渡・引渡事件処理マニュアル

編集 堂島法律事務所

迅速・適切に処理するため!

- ◆不動産の明渡・引渡事件について、相談・受任から保全や訴訟、執行に至るまで、事件解決の具体的な対処方法を解説しています。
- ◆事件処理の流れを【フローチャート】で示した上で、業務遂行のポイントを【ケーススタディ】や【アドバイス】【書式】を交えて解説しています。
- ◆実務経験の豊富な弁護士が編集・執筆していますので、様々な事案を類型ごとに紹介しています。

B5判・総頁274頁
本体価格 3,300円+税
送料実費

電子書籍版も発売!!

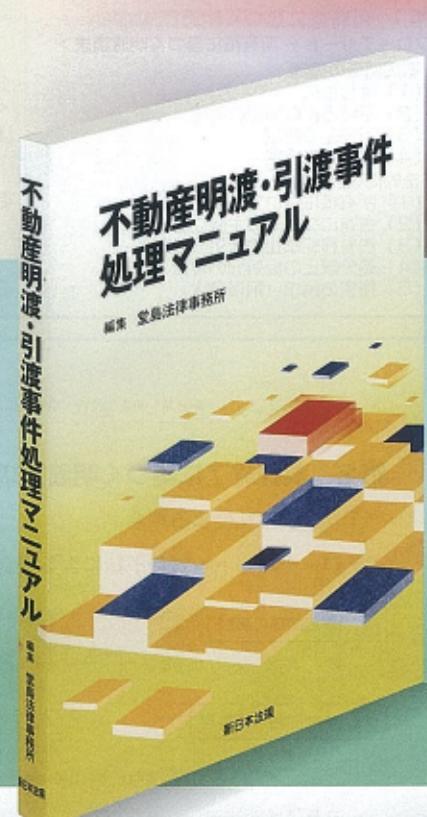
webショップからお申し込みいただけます。

新日本法規 Web で検索

<http://www.sn-hoki.co.jp/shop/>

電子書籍版

〔電子書籍版〕
本体価格 2,700円+税



0120-089-339

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



公式 Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信

おかげさまで70年  新日本法規出版



この印刷物は環境にやさしい
「植物性大豆油インキ」を使用しています。

掲載内容

第1章 相談・受任

<フローチャート～相談・受任>

① 相談予約

- (1) はじめに
- (2) 概要の聴取
- (3) 資料の送付・準備の指示
- (4) 法律相談料の説明

② 相談に向けた準備

- (1) 関係資料の検討
- (2) 想定される法的問題点の事前検討

③ 相談

- (1) 相談者からの事情聴取
- (2) 関係資料の検討
- (3) 相談者への説明・アドバイス

④ 委任契約の締結

- (1) 受任する場合の費用の説明
- (2) 委任事項及び範囲の確認
- (3) 委任契約書の締結

第2章 紛争類型別・事案の確認

第1 所有権に基づく明渡請求

<フローチャート～所有権に基づく明渡請求>

① 事実関係の確認

- (1) はじめに
- (2) 不法占拠の類型の確認
- (3) 不動産の特定
- (4) 占有者の特定

② 法的問題点の整理

- (1) 所有権についての主張立証
- (2) 占有についての主張立証
- (3) 占有移転禁止の仮処分の要否
- (4) 処分禁止の仮処分の要否
- (5) 損害の請求（附帯請求）

③ 解決手続の検討

- (1) 任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

第2 契約終了に基づく明渡請求

① 貨料不払いによる場合

<フローチャート～貨料不払いによる場合>

① 事実関係の確認

- (1) はじめに
- (2) 貸借契約の内容の確定
- (3) 未払賃料の金額の確定
- (4) 解除権行使の要件の確認

② 法的問題点の整理

③ 解決手続の検討

- (1) 任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

第2 期間満了・解約申入れによる場合

<フローチャート～期間満了・解約申入れによる場合>

① 事実関係の確認

- (1) 借地借家法等による規制
- (2) 借地契約の場合
- (3) 建物賃貸借契約の場合

② 法的問題点の整理

③ 解決手続の検討

- (1) 任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

第3 貸借人死亡・行方不明による場合

<フローチャート～貸借人死亡・行方不明による場合>

① 事実関係の確認

- (1) 用法遵守義務違反を理由とした解除
- (2) 貸借人の使用方法等の確認
- (3) 契約上の使用目的等と契約違反の確認

② 法的問題点の整理

③ 解決手続の検討

- (1) 信頼関係法理について
- (2) 無催告解除について

③ 解決手続の検討

- (1) 解除権の行使と任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

第3 その他の権利による明渡請求

① 貸借権に基づく請求

<フローチャート～貸借権に基づく請求>

① 事実関係の確認

- (1) 貸借人にによる第三者に対する妨害排除請求の余地
- (2) 事実関係の確認

② 法的問題点の整理

- (1) 不動産賃借権による妨害排除請求
- (2) 債権者代位権による妨害排除請求
- (3) 占有訴権（占有回収の訴え）

③ 解決手続の検討

- (1) 任意交渉による解決

③ 解決手続の検討

- (1) 任意交渉と解除権の行使による解決
- (2) 法的手続による解決

第4 期間満了・解約申入れによる場合

<フローチャート～期間満了・解約申入れによる場合>

① 事実関係の確認

- (1) 借地借家法等による規制
- (2) 借地契約の場合
- (3) 建物賃貸借契約の場合

② 法的問題点の整理

③ 解決手続の検討

- (1) 任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

第5 貸借人死亡・行方不明による場合

<フローチャート～貸借人死亡・行方不明による場合>

① 事実関係の確認

- (1) 貸借人が死亡した場合
- (2) 貸借人が行方不明の場合

② 法的問題点の整理

③ 解決手續の検討

- (1) 貸借人が死亡し、相続人が存在する場合
- (2) 貸借人が死亡し、相続人が不存在の場合
- (3) 貸借人が行方不明の場合

③ 解決手續の検討

- (1) 任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

② 法的手段による解決

② 地上権に基づく請求

<フローチャート～地上権に基づく請求>

① 事実関係の確認

- (1) 地上権に基づく明渡請求
- (2) 地上権の確認
- (3) 占有者の特定と占有権原の確認

② 法的問題点の整理

③ 解決手續の検討

- (1) 任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

③ 抵当権に基づく請求

<フローチャート～抵当権に基づく請求>

① 事実関係の確認

- (1) 抵当権に基づく直接的な請求の余地
- (2) 占有権原等の確認

② 法的問題点の整理

③ 解決手續の検討

- (1) 任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

第3章 裁判外手続による解決

第1 催告・任意交渉

<フローチャート～催告・任意交渉>

① 交渉の流れ

- (1) 交渉の開始
- (2) 交渉による解決
- (3) 交渉決裂後の手続選択

② 催告書作成時（交渉着手時）の留意点

- (1) 基礎調査及び見通しの検討
- (2) 催告書に記載すべき内容
- (3) 催告書の送付先・方法

③ 交渉時・合意書作成時の留意点

- (1) 交渉に当たって考慮すべきポイント
- (2) 明渡しを内容とする解決
- (3) 明渡しを内容としない解決

④ 交渉決裂後の手続

④ あっせん手続による解決

<フローチャート～あっせん手続による解決>

④ 解決できない場合の手続

<フローチャート～解決できない場合の手続>

第4章 保全

第1 仮処分

<フローチャート～仮処分>

① 仮処分命令の申立て

- (1) 仮処分命令について
- (2) 占有移転禁止の仮処分
- (3) 建物処分禁止の仮処分
- (4) 明渡断行の仮処分

② 不服申立手続

- (1) 保全異議
- (2) 起訴命令

③ 保全取消手続

- (1) 本案不提起による保全取消し
- (2) 事情変更による保全取消し
- (3) 特別事情による保全取消し

④ 保全執行取消手続

- (1) 追加担保不提供による執行取消し
- (2) 解放金供託による執行取消し

【参考書式6】占有移転禁止の仮処分命令申立書

【参考書式7】建物明渡しの断行の仮処分命令申立書

【参考書式8】担保提供期間延長の許可申請書

第2 保全執行

<フローチャート～保全執行>

① 保全執行の申立て

- (1) 保全執行の申立て一般について
- (2) 占有移転禁止の仮処分の執行
- (3) 処分禁止の仮処分の執行（建物収去土地明渡請求権の保全）
- (4) 明渡断行の仮処分の執行

【参考書式9】占有移転禁止の仮処分の執行申立書

組見本
(B5判縮小)

第2 契約終了に基づく明渡請求

1 貨料不払いによる場合

<フローチャート～貨料不払いによる場合>

① 事実関係の確認

- ※貸借契約の内容の確定（賃料、支払条件）
- ※賃料の滞納額の確定
- ※賃料の滞納理由の確認
- ※貸借契約上の解除権の行使要件の確認

② 法的問題点の整理

③ 解決手續の検討

- (1) 解除権の行使と任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

第2 期間満了・解約申入れによる場合

1 事実関係の確認

- (1) はじめに
- (2) 貸借契約の内容の確定
- (3) 未払賃料の金額の確定
- (4) 解除権行使の要件の確認

2 法的問題点の整理

3 解決手續の検討

- (1) 任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

第3章 裁判外手続による解決

1 催告・任意交渉

<フローチャート～催告・任意交渉>

1 交渉の流れ

- (1) 交渉の開始
- (2) 交渉による解決
- (3) 交渉決裂後の手続選択

2 催告書作成時（交渉着手時）の留意点

- (1) 基礎調査及び見通しの検討
- (2) 催告書に記載すべき内容
- (3) 催告書の送付先・方法

3 交渉時・合意書作成時の留意点

- (1) 交渉に当たって考慮すべきポイント
- (2) 明渡しを内容とする解決
- (3) 明渡しを内容としない解決

3 解決手續の検討

- (1) 任意交渉による解決
- (2) 法的手続による解決

第4章 保全

1 仮処分

<フローチャート～仮