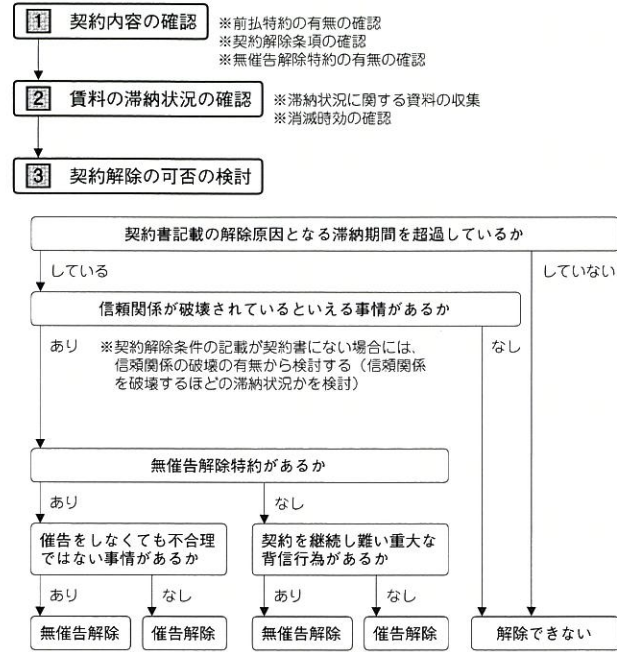


第1 賃貸借契約の解除・解約

1 賃料滞納

〈フローチャート～賃料滞納〉



【参考書式3】更新拒絶通知書

通知書

私は貴殿に対し、下記建物を賃貸しておりますところ、賃貸期間は令和〇年〇月〇日までとなっております。

下記建物については、今後当方において使用する必要がありますので、賃貸借契約の更新は拒絶いたします。

つきましては、賃貸借期間満了後、下記建物を明け渡していただきますようお願いいたします。

記

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
 〇〇〇〇コーポ（〇階〇号室）

令和〇年〇月〇日

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
 丙山 一夫 殿

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
 甲野 一夫 印

組見本 (B5判縮小)

1 契約内容の確認

- (1) 賃料滞納の法的位置付けを確認する
- (2) 前払特約の有無を確認する
- (3) 契約解除条項を確認する
- (4) 無催告解除特約の有無を確認する

(1) 賃料滞納の法的位置付けを確認する

賃貸借契約は、諾成・有償の双務契約で、継続的契約であるとの特徴を有しています(民601)。土地や建物などの不動産を対象とする賃貸借契約において、賃貸人は賃借人に対し不動産を使用・収益させる義務を負い、賃借人は不動産の使用の対価として賃貸人に対し賃料を支払う義務を負います。また、民法改正(平成29年法律44号)により、賃借人の債務に契約終了時の目的物返還義務が含まれることが明記されました(民601)。

賃料の支払は、賃借人にとって賃貸借契約の中核をなす義務です。賃料の滞納があれば、賃料支払義務の債務不履行となり、契約解除の原因となります(民541)。

(2) 前払特約の有無を確認する

賃料の支払時期は、民法上、建物及び宅地については毎月末に、その他の土地については毎年末に支払うとされています(民614)。しかし、当事者の合意に基づき、支払時期を毎週、毎月、半年ごと、毎年というように民法614条の定めとは別に定めることもできるので、滞納状況を確認する前提として、賃貸借契約書をまず確認し、賃料の

なお、時効の完成猶予等は訴え提起時に効力が発生します(民147①一、民訴147)。

アドバイス

〇民事訴訟法の改正

民事訴訟法等の一部を改正する法律(令和4年法律48号)により、インターネットを利用して訴えの提起や主張書面の提出などを行うことができるようになります(改正後の民訴132の10等)。なお、弁護士等は、オンライン提出・受取りが義務化されます(改正後の民訴132の11)。

また、訴訟記録は、原則として、電子データで保管されることになり、訴訟記録の閲覧等は、インターネットを通じて裁判所のサーバーにアクセスする方法によって行うことができるようになります(改正後の民訴91の2・132の12・132の13・160・252等)。

これらの改正法は公布の日(令和4年5月25日)から4年内の施行が予定されています。

◆訴状の送達

訴状の送達は、特別の定めがある場合を除き、裁判所が職権で行い(民訴98①)、送達に関する事務は裁判所書記官が取り扱うこととなります(民訴98②)。

送達は、原則として、郵便又は執行官によって行うこととなります(民訴99①)、大半は郵便による送達の方法(実務では「特別送達」といわれています。)をとることがほとんどで(郵便44・49参照)、執行官送達は送達のタイミングを正確に行いたい場合(証拠保全)に利用されています。

特別送達においては、送達を受けるべき者が不在であっても、同居者等相当のわきまのある者に交付すること(補充送達)や、それらの者が受取りを拒む場合は送達物を差し置くこと(差置送達)も行いますが(民訴106)、これらによっても送達できな

多種多様な借地借家をめぐる事件を迅速・適切に処理するために!

改訂版

借地借家事件処理マニュアル

編集 清水 俊順 (弁護士)
 高村 至 (弁護士)

- ◆相談・受任から事件解決までの具体的な対処方法のマニュアル書です。昨今の民法改正が実務的に定着してきたことに伴い、内容の見直しを行いました。
- ◆事件処理の流れを【フローチャート】で示した上で、業務遂行上のポイントを【ケーススタディ】【アドバイス】【書式】を交えてわかりやすく解説しています。
- ◆裁判や調停、借地非訟事件、和解、ADRなど多様な解決方法を紹介しています。契約手続の電子化や民事訴訟制度のIT化についても言及しています。

B5判・総頁394頁
 定価4,840円(本体4,400円) 送料460円
 ISBN978-4-7882-9348-9

〈電子版〉定価 4,400円(本体 4,000円)

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339 (通話料無料) WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
 受付時間 9:00~16:30(土・日・祝日を除く)

併せてご利用ください 高齢入居者への対応ノウハウが満載!

『高齢者をめぐる賃貸借実務対応マニュアル 一入居・管理・死亡等による契約終了・再募集』

編著 高村 至 (弁護士)

B5判・総頁272頁・定価3,410円(本体3,100円)送料460円
 ISBN978-4-7882-8979-6
 <電子版> 定価3,080円(本体2,800円)

掲載内容

- 第1章 高齢化社会と建物賃貸借
- 第2章 入居前・入居時の対応
- 第3章 管理
- 第4章 終了時等の対応
- 第5章 心理的瑕疵がある場合の再募集等



詳細はコチラ!

掲載内容

第1章 相談・受任

第1 相談を受ける

<フローチャート～相談を受ける>

- 1 相談予約
(1) 相談内容の概略を把握する
(2) 相談を受けることが相当か判断する
(3) 相談日時・場所・費用の告知や準備事項の指示を行う
2 法律相談の実施
(1) 賃貸借契約書を確認する
(2) 賃貸借契約の内容を確認する
(3) 賃貸借契約の当事者を確認する
(4) 相談内容を把握する
(5) 相談者の希望を確認し、解決のための方法を示す

第2 相談者への説明・事件の受任

<フローチャート～相談者への説明・事件の受任>

- 1 相談者への説明事項
(1) 解決手続の説明をする
(2) 相談者から希望を聴取し、今後の方針を選択する
(3) 費用についての詳細を説明し、相談者の委任意思を確認する
2 受任手続
(1) 委任契約書を作成・締結する
(2) 委任状を作成する
(3) 依頼者の本人特定事項等の確認を行う【参考書式1】委任状

第2章 事案の確認・検討

第1 賃貸借契約の解除・解約

1 賃料滞納

<フローチャート～賃料滞納>

- 1 契約内容の確認
(1) 賃料滞納の法的位置付けを確認する
(2) 前払特約の有無を確認する
(3) 契約解除条項を確認する
(4) 無催告解除特約の有無を確認する
2 賃料の滞納状況の確認
(1) 滞納状況に関する資料を収集する
(2) 賃料債権が時効により消滅していないか確認する
3 契約解除の可否の検討
(1) 契約書記載の解除原因に該当するか確認する
(2) 信頼関係破壊の有無を検討する
(3) 無催告解除ができるか検討する
4 解決方法の検討
(1) 催告解除をする
(2) 無催告解除をする
(3) 滞納賃料の請求をする

2 合意解約による終了

<フローチャート～合意解約による終了>

- 1 合意内容の確認
(1) 当事者間での合意の存在を確認する
(2) 転借人の有無を確認する
(3) 合意が借地借家法9条等に反しないか確認する
2 書面の作成
(1) 合意内容が書面にされているか確認する
(2) 合意解約書を作成する
3 解決方法の検討【参考書式2】合意解約書

3 期間満了による終了

<フローチャート～期間満了による終了>

- 1 借地の場合
(1) 借地権の種類と存続期間を確認する
(2) 賃借人からの更新請求又は使用継続に対し遅滞なく異議を述べた
(3) 正当事由の存在を確認する
(4) 解決方法を検討する
2 借家の場合
(1) 借家権の種類と存続期間を確認する
(2) 更新拒絶の通知を行う
(3) 賃借人が建物の使用を継続している場合に遅滞なく異議を述べた
(4) 更新拒絶の正当事由を確認する
(5) 解決方法を検討する【参考書式3】更新拒絶通知

4 期間内解約・期間の定めのない契約における解約

<フローチャート～期間内解約・期間の定めのない契約における解約>

- 1 借地の場合

- (1) 借地権の種類を確認する
(2) 期間の定めの有無と期間内解約条項の有無を確認する（一時使用目的の借地権・建物所有目的でない借地権の場合）
(3) 解決方法を検討する
2 借家の場合
(1) 期間の定めの有無を確認する（普通借家の場合）
(2) 解約申入れの正当事由について確認する（期間の定めのない普通借家の場合）
(3) 定期借家の場合
(4) 一時使用目的の建物の賃貸借の場合
(5) 解決方法を検討する

5 用法遵守義務違反解除

<フローチャート～用法遵守義務違反解除>

- 1 用法遵守義務違反
(1) 契約内容の確認
(2) 用法についての合意（特約）の有無を確認する
(3) 契約解除条項を確認する
(4) 無催告解除特約を確認する
(5) 用法遵守義務違反に基づく契約解除の可否の検討
(1) 用法違反の有無を確認する
(2) 信頼関係破壊の有無を検討する
(3) 無催告解除の可否を検討する
4 解決方法の検討
(1) 催告をする
(2) 解除をする

第2 賃貸借契約終了後の諸問題

1 敷金・保証金等

<フローチャート～敷金・保証金等>

- 1 敷金・保証金等の定めの有無の確認
(1) 賃貸借契約書を確認する
(2) 敷引特約の有無を確認する
(3) 敷金等の返還時期を確認する
2 返還請求
(1) 差し入れた金銭の法的性格を確認する
(2) 敷引特約の有効性を検討する
(3) 原状回復費用の妥当性を検討する
(4) 返還請求を行う
3 解決方法の検討【参考書式4】請求書

2 原状回復

<フローチャート～原状回復>

- 1 建物賃貸借契約における原状回復義務
(1) 建物賃貸借に伴う建物の損耗（建物価値の減少）を把握する
(2) 原状回復義務の内容・範囲を把握する
(3) 経年変化・通常損耗の検討をする
2 通常損耗補修特約
(1) 通常損耗補修特約の有無を確認する
(2) 通常損耗補修特約の有効性を確認する
3 解決方法の検討

3 造作買取請求

<フローチャート～造作買取請求>

- 1 建物賃貸借契約の内容の確認
(1) 建物賃貸借契約の成立時期等を確認する
(2) 造作買取請求権行使排除条項を確認する
(3) 賃貸借契約の終了事由を確認する
2 買取りの対象として認められる造作であるかの確認
3 造作買取請求の手続の把握
4 解決方法の検討
(1) 造作買取額を検討する
(2) 契約条項を見直す

4 有益費償還請求

<フローチャート～有益費償還請求>

- 1 有益費とは
(1) 有益費の内容を把握する
(2) 法的問題点を把握する
2 有益費と認められる費用支出
(1) 有益費支出として認められるか確認する
(2) 用途等により有益費支出として認められない場合について確認する
3 有益費償還請求権の事前放棄の合意の確認
4 有益費償還請求ができる時期
(1) 賃貸借契約が終了しているか確認する
(2) 償還請求額を確認する
(3) 償還請求期間を確認する
(4) 償還期限許との申立てをする（賃借人）
5 解決方法の検討
(1) 有益費償還請求への対応をする

- (2) 償還期限許との申立てを検討する
(3) 契約条項の見直しをする

5 建物買取請求

<フローチャート～建物買取請求>

- 1 借地の状況の把握
(1) 依頼者・関係者から事情を聴取する
(2) 客観的資料を確認する
(3) 現地の状況を確認する
2 借地借家法の要件の確認
(1) 借地契約の内容を確認する
(2) 期間満了により借地契約が終了したことを確認する
(3) 借地上の建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物の存在を確認する
3 建物買取請求権の行使
(1) 建物の時価を把握する
(2) 建物買取請求の通知をする
(3) 同時履行の関係について確認する
(4) 期限の許について確認する
4 解決方法の検討

第3 賃貸借契約継続中の諸問題

1 更新料

<フローチャート～更新料>

- 1 更新料支払特約の有無の確認
(1) 更新料の法的性質を把握する
(2) 更新料支払特約の有無を確認する
2 更新料支払請求
(1) 合意更新か法定更新か確認する
(2) 更新料支払請求をする
3 契約解除の可否の検討
(1) 更新料支払特約違反の有無を確認する
(2) 信頼関係破壊の有無を検討する
(3) 催告解除をする
4 解決方法の検討
(1) 更新料の請求をする
(2) 解除をする

2 賃料増減請求

<フローチャート～賃料増減請求>

- 1 契約書の確認
(1) 建物所有目的であることを確認する
(2) 賃料増額特約の有無を確認する
(3) その他の問題点をチェックする
2 賃料が不当であることを基礎付ける事情
(1) 法定の3要件を確認する
(2) 一定期間の経過を確認する
(3) 主観的事情を確認する
(4) サプリース契約の場合について確認する
3 賃料増減の意思表示
(1) 狭義の賃料以外のものを対象とした賃料増減請求を検討する
(2) 賃料増減請求権を行使する
4 解決方法の検討

3 借地条件の変更

<フローチャート～借地条件の変更>

- 1 借地条件変更申立ての可否
(1) 借地条件の変更を検討する
(2) 借地条件変更申立ての要件を検討する
(3) 借地条件変更の協議をする
2 借地条件変更申立てと増改築許可申立てとの関係
3 解決方法の検討

4 増改築・再築

<フローチャート～増改築・再築>

- 1 増改築許可申立て・再築許可申立ての可否
(1) 増改築の許可（借地借家法17条2項）の場合
(2) 増改築許可申立ての可否を検討をする
(3) 再築の許可（借地借家法18条1項）の場合
(4) 再築許可申立ての可否を検討をする
(5) 当事者間で協議する
2 他の申立てとの関係
(1) 増改築許可申立てと借地条件変更申立てとの関係を検討する
(2) 増改築許可申立てと再築許可申立てとの関係を検討する
3 解決方法の検討

5 必要費償還請求

<フローチャート～必要費償還請求>

- 1 必要費とは
(1) 必要費の内容を把握する
(2) 法的問題点を把握する
2 必要費と認められる費用支出
(1) 必要費支出として認められるか確認する
(2) 償還請求できる範囲を確認する

- 3 必要費償還請求権の事前放棄の合意の確認

4 解決方法の検討

- (1) 必要費償還請求の方法について検討する（賃借人）
(2) 必要費償還請求への対応について検討する（賃借人）
(3) 契約条項の見直しをする

第4 当事者の変更

1 賃借人たる地位の移転

<フローチャート～賃借人たる地位の移転>

- 1 賃貸不動産の譲渡と賃借人たる地位の移転
(1) 賃貸借の対抗要件の有無を確認する
(2) 賃借人たる地位の移転に関して合意をする
(3) 賃貸不動産の所有権移転登記を具備する
2 賃借人たる地位の移転と費用償還債務・敷金返還債務
(1) 費用償還債務について確認する
(2) 敷金返還債務について確認する
3 解決方法の検討【参考書式5】賃借人変更の通知

2 賃借権の譲渡・転賃借

<フローチャート～賃借権の譲渡・転賃借>

- 1 譲渡・転賃借の事実の確認
(1) 賃借権の譲渡・転賃借の事実を確認する
(2) 賃借人の承諾の有無を確認する
2 背信性の有無の確認
(1) 無断譲渡・無断転賃による解除を検討する
(2) 背信的行為と認めるに足りない特段の事情の有無を確認する
(3) 賃貸借契約が無断譲渡・無断転賃を理由に解除された場合の法律関係を確認する
3 譲渡・転賃後の法律関係の確認
(1) 譲渡後の法律関係を確認する
(2) 転賃後の法律関係を確認する
(3) 賃借人と賃借人間で賃貸借契約が合意解除された場合の法律関係を確認する
(4) 賃貸借契約が債務不履行等により解除された場合の法律関係を確認する（転賃の場合）

4 解決方法の検討

【参考書式6】建物賃借権譲渡契約書

3 相続

<フローチャート～相続>

- 1 賃借人死亡の場合
(1) 賃借人の相続人を確認する
(2) 遺産分割協議等により新しい賃借人が確定したか確認する
(3) 賃料の支払先を確定させる
(4) 敷金等返還請求の相手方を確定させる
2 賃借人死亡の場合
(1) 賃借人の相続人を確定させる
(2) 遺産分割協議等により新しい賃借人が確定したか確認する
(3) 賃料の請求先を確定させる
(4) 敷金等返還の相手方を確定させる
3 解決方法の検討

4 倒産

<フローチャート～倒産>

- 1 賃借人の破産の場合
(1) 破産手続開始前の賃貸借契約終了か確認する
(2) 居住用の建物賃貸借契約の場合
(3) 事業用の建物賃貸借契約・借地契約の場合
(4) 法的問題点を検討する
2 賃借人の破産の場合
(1) 賃貸借契約の継続を確認する
(2) 敷金・保証金返還請求権の性質を把握する
(3) 賃料の支払方法を検討する
3 民事再生の場合
(1) 賃借人の民事再生の場合
(2) 賃借人の民事再生の場合

第3章 解決のための手続

第1 催告・解除等の通知

<フローチャート～催告・解除等の通知>

- 1 催告・解除等の通知
(1) 通知の方法【参考書式7】通知書（催告通知と停止条件付解除通知を1通の書面で行う場合）

第2 公正証書等による和解

<フローチャート～公正証書等による和解>

- 1 紛争内容と合意までの経緯の確認
(1) 紛争内容を把握する
(2) 合意に達した内容を把握する
2 和解内容の書面化手続
(1) 合意内容を書面化する
(2) 公証人との事前打合せをする
(3) 公正証書を作成する【参考書式8】土地賃貸借契約合意解約公正証書

第3 即決和解

<フローチャート～即決和解>

- 1 即決和解選択の適否
(1) 相手方と裁判外で協議を調える
(2) 即決和解での債務名義取得の必要性を検討する
2 即決和解の申立て
(1) 和解条項案を作成する
(2) 即決和解の申立書を作成する
(3) 即決和解を申し立てる【参考書式9】和解条項

第4 訴訟

<フローチャート～訴訟>

- 1 訴え提起の準備
(1) 訴訟手続を選択する
(2) 対象物件の現状確認を行う
(3) 請求の内容を確定する
(4) 請求の相手方を確定する
2 訴状の作成
(1) 管轄の確認をする
3 訴えの提起及び訴訟手続の終了
(1) 訴えの提起をする
(2) 期日の対応をする
(3) 和解の検討をする
(4) 判決が確定したか確認する
(5) 上訴を検討する【参考書式10】訴状

第5 支払督促

<フローチャート～支払督促>

- 1 支払督促の申立て
(1) 訴訟要件を確認する
(2) 送達について確認する
(3) 督促異議の有無を確認する
2 仮執行宣言の申立て
(1) 仮執行宣言の申立てをする
(2) 送達について確認する
(3) 督促異議の有無を確認する

第6 少額訴訟

<フローチャート～少額訴訟>

- 1 訴えの提起
(1) 少額訴訟の要件を確認する
(2) 弁論の準備をする
(3) 訴状を提出する
2 口頭弁論での対応
(1) 手続を選択する（被告の場合）
(2) 弁論・証拠調べをする
(3) 和解の勧誘に対応する
3 判決後の対応
(1) 判決内容を確認する
(2) 不服申立てを検討する
(3) 強制執行をする

第7 調停

<フローチャート～調停>

- 1 調停の申立て
(1) 調停手続の概要を確認する
(2) 管轄を確認する
(3) 申立書を作成する
(4) 添付書類・証拠書類を準備する
(5) 申立書を提出する
2 調停の手続
(1) 調停前の措置を申し立てる
(2) 民事執行手続の停止を申し立てる
(3) 訴訟手続を中止するよう上申する
(4) 調停手続を行う
3 調停の終了
(1) 調停が成立する場合
(2) 調停が不成立となる場合
(3) 調停申立てを取り下げる場合
(4) その他の終了事由による場合

第8 借地非訟

<フローチャート～借地非訟>

- 1 借地非訟事件の種類把握

2 申立手続

- (1) 事件類型と当事者の確認をする
(2) 管轄裁判所を確認する
(3) 申立てに必要な書類等を確認する
3 審理
(1) 審理の方式を確認する
(2) 審問・証拠調べ手続の準備をする
(3) 鑑定委員会の意見に対して求説明を促す・意見陳述をする
4 終局決定
(1) 終局決定の内容を確認する
(2) 即時抗告を検討する

第9 ADR

<フローチャート～ADR>

- 1 ADRの利用の検討
2 手続の選択
(1) 仲裁合意の有無を確認する
(2) 仲裁手続を選択する
(3) 和解あっせん手続を選択する

第4章 保全

第1 占有移転禁止の仮処分

<フローチャート～占有移転禁止の仮処分>

- 1 占有者の調査
(1) 占有移転禁止の仮処分命令の申立てを検討する
(2) 占有態様を確認する
2 占有移転禁止仮処分命令申立て
(1) 占有移転禁止仮処分命令の申立てをする
(2) 債権者審判に対応する
(3) 担保を立てる
3 占有移転禁止仮処分の保全執行
(1) 保全執行申立て・預納金納付をする
(2) 保全執行について確認する
4 本案訴訟提起
5 新占有者に対する強制執行
(1) 新占有者に対する本執行の申立てをする
(2) 執行文交付に対する不服申立てをする（新占有者）
(3) 強制執行の申立てをする

第2 建物収去土地明渡請求権を保全するための建物処分禁止の仮処分

<フローチャート～建物収去土地明渡請求権を保全するための建物処分禁止の仮処分>

- 1 仮処分の必要性の検討
2 仮処分の要件の検討
(1) 被保全権利の有無を確認する
(2) 保全の必要性の有無を確認する
3 複数の保全処分申立ての検討
(1) 建物の占有移転禁止の仮処分の併用を検討する
(2) 土地の占有移転禁止の仮処分の併用を検討する
4 建物処分禁止の仮処分命令申立て
(1) 建物処分禁止仮処分命令の申立書を作成する
(2) 債権者審判に対応する
(3) 担保を立てる
5 仮処分命令発令後の手続の確認

第5章 強制執行

第1 建物明渡し

第2 建物収去土地明渡し

事項索引

●第5章の細目次は省略してあります。また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。