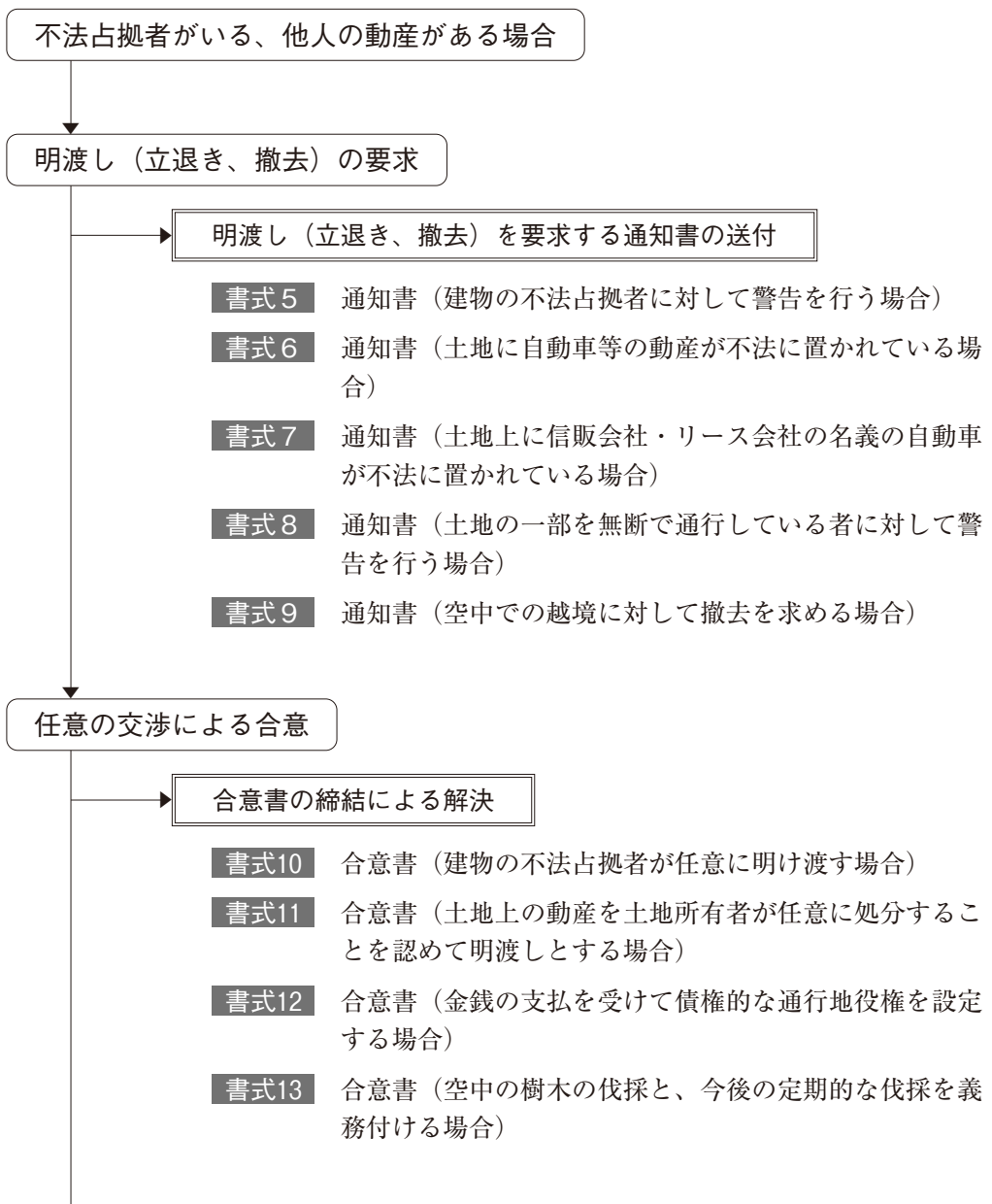
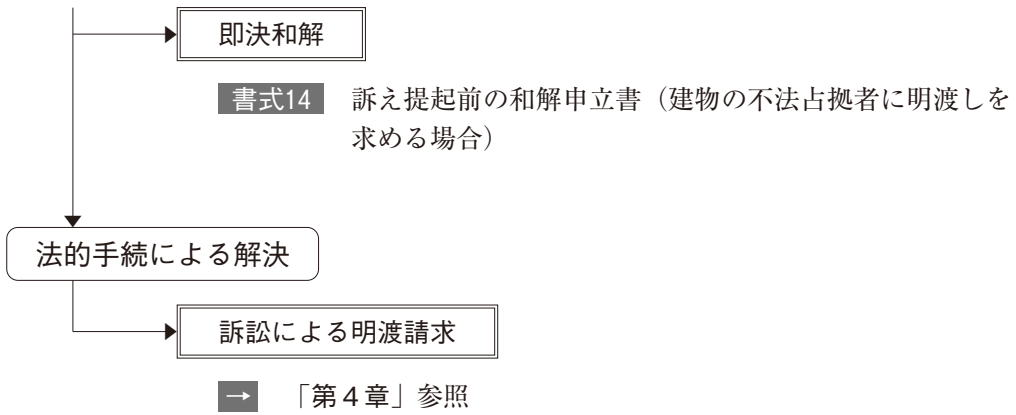


## 第1 所有権に基づく不動産の明渡し・引渡し請求

ここでは、土地や建物を何の権原もなく不法に占拠する者がいる場合に、土地や建物の所有権に基づいて、明渡しや撤去を求める手順や各書式について紹介します。

<フローチャート>





## 明渡し（立退き、撤去）を要求する通知書の送付

所有権には、その目的物を排他的に自由に使用、収益できる権原がありますので、不法にその目的物を占有する者に目的物の返還を求めたり、所有権を不法に妨害する者に対して排除を求めたりする権原があります。したがって、所有権者は、自己の所有する土地や建物に不法占拠者がいる場合や、何の権原もないのに他人の動産が置かれている場合には、所有権に基づいて、その立退きや撤去を求めることができます。また、不法占拠者は、何の権原もなく他人物を占有し、所有者の利用を妨げているので、所有者は、不法占拠者に対して、その占有していることに対する対価を請求することができます（賃料相当損害金といいます。）。

所有者は、不法占拠者等がある場合には、訴訟をしてその立退き等を求めることもできますが、まずは任意に立退きを求めて通知を行うことが考えられます。ここでは、不法占拠などの態様によって、その立退きや撤去を求める通知書を紹介します。

### 書式5 通知書（建物の不法占拠者に対して警告を行う場合）

#### 通知書

平成〇年〇月〇日

大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇〇〇 様

△△株式会社  
代表取締役 ××××

当社は、大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号所在の建物（以下「当社建物」といいます。）を所有しておりますが、貴殿は、現在、何らの権原なく、当社建物に居住し、占有しています。当社は、貴殿に対して、当社建物に居住することはもちろん、立入りを許可したことはありません。

ついては、当社は、貴殿に対し、直ちに当社建物から全ての荷物を持ち出して退去し、当社に明け渡すことを求めます。貴殿が、本書到達後5日以内に明渡しをしない場合、当社は、直ちにしかるべき法的手続をとりますので、ご承知おきください。

また、貴殿の占有は当社に対する不法行為にあたりますし、当社には貴殿の占有による損害が発生しています。ついては、当社は、これまでに貴殿が占有していた期間につ

いての金〇円の損害の賠償を求めるとともに、今後貴殿が明渡しを完了するまで1日あたり金〇円の損害の賠償を求めます。

#### <作成上のポイント>

- ① 建物に不法占拠者がいる場合に、その不法占拠者に対して立退きを求める書面です。この通知は居住している場合ですが、何らかの動産類を権原なく放置している場合でも、同様に、その動産類の所有者に対して撤去を求めることができます。
- ② 所有者は、不法占拠者に対して、賃料相当損害金と呼ばれる占有に対する対価としての損害賠償を求められます。通常、賃貸した場合の賃料と同程度の請求が可能とされています。
- ③ なお、所有者であっても、不法占拠者の荷物等を勝手に処分することはできません。自力救済は禁止されており、任意に立退きが受けられない場合には、法的手続によって立退きを求めるほかはありません。

#### 書式6 通知書（土地に自動車等の動産が不法に置かれている場合）

### 通知書

平成〇年〇月〇日

大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇〇〇 様

△△株式会社  
代表取締役 ××××

当社は、大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号所在の土地（以下「当社土地」といいます。）を所有しておりますが、貴殿は、現在、何らの権原なく、当社土地上に普通乗用自動車1台（ナンバー「大阪〇〇 〇 〇〇〇〇」）を駐車し、放置しています。当社は、貴殿に対して、当社土地上に自動車を駐車することを許可したことは一切ありません。

ついては、当社は、貴殿に対し、直ちに当社土地から上記自動車を撤去するよう求めます。貴殿が、本書到達後5日以内に自動車を撤去しない場合、当社は、直ちにしかるべき法的手続をとりますので、ご承知おきください。なお、現在、当社は、当社土地の道路との出入り口を封鎖しておりますので、撤去する場合には、あらかじめ当社に連絡の上で、日程を調整してください。

また、貴殿の無断駐車は当社に対する不法行為にあたりますし、当社には貴殿の自動車の駐車による損害が発生しています。ついては、当社は、これまでに貴殿が自動車を駐車していた期間についての金〇円の損害の賠償を求めるとともに、今後貴殿が撤去を完了するまで1日あたり金〇円の損害の賠償を求めます。

### <作成上のポイント>

- ① 更地上に無断で自動車が駐車されている場合に、その撤去（移動）を求める通知書です。ちなみに、私有地の放置車両は、その土地の所有者であれば、陸運局でナンバーからその自動車の所有名義人を調べることができます。
- ② 自動車の無断駐車の場合も、駐車料金相当額が損害として、その賠償を求めることができます。

### 書式7 通知書（土地上に信販会社・リース会社の名義の自動車が不法に置かれている場合）

#### 通知書

平成〇年〇月〇日

大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

□□信販株式会社 御中

△△株式会社

代表取締役 ××××

当社は、大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号所在の土地（以下「当社土地」といいます。）を所有し、駐車場として賃貸しています。

当社は、当社土地の区画番号〇について、〇〇〇〇氏との間で、駐車場利用契約を締結し、〇〇〇〇氏は、当社土地に、普通乗用自動車1台（ナンバー「大阪〇〇 〇 〇〇〇〇」、以下「本件自動車」といいます。）を駐車していました。ところが、〇〇〇〇氏は、駐車場賃料の支払を怠るようになり、当社は、〇〇〇〇氏に対して、平成〇年〇月〇日付にて、〇〇〇〇氏の駐車場賃料の未払いを理由に、〇〇〇〇氏との駐車場賃貸借契約を解除しました。そして、当社は、〇〇〇〇氏に対し、当社土地から本件自動車を撤去するように求めています。当社は、〇〇〇〇氏と全く連絡が取れないようになり、本件自動車が本件土地上の区画番号〇に放置されたままになっています。

ところで、本件自動車の登録事項を確認しますと、貴社の所有になっていることがわかりました。登録事項上の使用者は〇〇〇〇氏です。貴社は信販会社であることからすると、〇〇〇〇氏は、貴社のローンを利用して本件自動車を購入し、貴社は、ローンの支払の担保のために、所有権を留保されているものと思われれます。

ご承知のとおり、担保目的で自動車の所有権を留保している場合であっても、債務者がローン債務の支払を怠り、残債務の弁済期が到来している場合には、留保所有権者は、当該自動車の撤去義務や不法占有に基づく不法行為責任を負うものとされています（最高裁判所平成21年3月10日判決）。そして、〇〇〇〇氏は、当社に対して駐車場賃料の支払を怠り、また連絡が付かない状態であることからすると、貴社に対するローン債務の支払も怠り、既にローン債務の期限の利益を喪失している状態にあると思われれます。そうす

ると、貴社は、当社に対し、本件自動車の撤去義務を負うとともに、当社に対して駐車場料金相当額の支払をする不法行為責任も負うものと考えられます。

ついては、本書到達後速やかに本件土地から本件自動車を撤去するよう求めるとともに、本書到達後自動車の撤去が完了するまで、駐車場料金相当額の支払を求めますので、速やかに対応してください。

### <作成上のポイント>

- ① 信販会社と立替払い契約を締結し（いわゆる自動車ローン）、自動車を購入した場合、自動車の登録上の所有者は信販会社名義とすることがよくあります。これは、購入者がローンの支払を怠った場合に、信販会社が自動車を引き上げて処分し、ローン債務の支払に充てることを目的としたもので、所有権留保などと呼ばれています。

自動車の購入者が自動車を放置した場合に、それだけでは信販会社は登録上の所有者であるからといって、その自動車の撤去義務は負いません。しかし、ローン債務の支払を怠って期限の利益を喪失し、ローン債務の全ての債務の弁済期が到来した場合、信販会社も、その自動車が他人の土地に不法に置かれている場合に、土地所有者に対し、自動車の撤去義務と不法行為責任（駐車料相当額の賠償義務）が発生するとされています（最判平21・3・10判時2054・37）。

- ② この書式は、土地を所有して駐車場を運営する者が、駐車場料金の支払がなされずに駐車場賃貸借契約を解除し、賃借人に駐車場から自動車の撤去を求めたが、連絡がつかなくなってこれがなされていない場合で、自動車の登録上の所有者が信販会社になっているときに、信販会社に撤去等を求める通知です。駐車場の賃料の支払を怠っている場合には、信販会社へのローン債務の支払も怠っていると思われ、既にローン債務の期限の利益も失われて一括での支払義務を負っているケースが多いと思われます。

上記の最高裁判例を元にすると、信販会社は、自動車が放置されていることを知らない間は、不法行為責任を負わないとされています。そこで、駐車料金相当額の賠償は、信販会社が土地所有者からの通知を受け取った後のものだけを請求する形にしています。

- ③ 上記の最高裁判例は信販会社の例ですが、リースされている自動車が放置されている場合も、所有権はリース会社にあり、リース会社に対して撤去等を求めることができると思われます。

## 書式8 通知書（土地の一部を無断で通行している者に対して警告を行う場合）

### 通知書

平成〇年〇月〇日

大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇〇〇 様

△△株式会社

代表取締役 ××××

当社は、大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号所在の土地（以下「当社土地」といいます。）を所有しておりますが、貴殿は、当社土地の南側隣地との境界線付近の当社土地上を、貴殿の所有する当社の東側土地から当社の西側の公道に出るために、日常的に通行しています。しかしながら、当社は、貴殿に対して当社土地を通行することを認めたことはありません。また、貴殿の所有地は別に公道に通じる箇所はあり、いわゆる袋地にはあたりませんので、当社に対して公道に至るための他の土地の通行権も発生しません。

ついては、直ちに当社土地の通行を止めてください。また、当社は、今後、貴殿の所有地と当社土地との間に塀を設置することを検討しておりますので、あらかじめご承知おきください。

### <作成上のポイント>

- ① 他人の土地を通行する権利を通行地役権といいますが、通行地役権の設定の合意もないのに、無断で他人地を通行している者に対して、その通行を止めるように警告する書面です。
- ② 公道に接していない土地を袋地といいますが、袋地の場合、公道に出るために隣地の通行の権利が認められる場合があります。この書式では、相手方土地も別に公道と接していることを前提に、念のため、公道に至るための他の土地の通行権もないことを指摘しています。

## 書式9 通知書（空中での越境に対して撤去を求める場合）

### 通知書

平成〇年〇月〇日

大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇〇 様

△△株式会社

代表取締役 ××××

当社は、大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号所在の土地（以下「当社土地」といいます。）を所有しており、貴殿は、当社の南側の隣地を所有されています。

ところで、貴殿の所有地には、当社との境界付近に樹木が植えられていますが、現在、その樹木が生い茂り、樹木の枝や葉の一部が当社土地上に越境しています。当社は、貴殿に対して、当社土地上への樹木の越境を認めたことはありませんので、当社土地に対

する侵害と言わざるを得ません。

については、本書到達後1週間以内に、樹木のうち、少なくとも当社土地に越境している部分を伐採するなどし、越境状態を解消してください。貴殿が速やかに越境を解消しない場合、当社としては、しかるべき法的手続をとることになりますので、ご承知おきください。

#### <作成上のポイント>

- ① 空中であっても、他人の土地上に無断で進入することはできません。例えば、生い茂った樹木が空中で他人地に越境することがありますが、越境された土地所有者は、樹木を伐採して越境を解消するよう求めることができます。
- ② 他人地に越境することはできませんが、自力救済は禁止されていますので、越境された土地所有者も、勝手に越境している樹木を伐採することはできません。したがって、樹木の所有者に伐採を求めることとなりますが、この書式はその伐採を求める通知書です。それでも伐採に応じない場合、裁判所に、相手方に伐採を命じる判決を求めて訴訟を提起することができます。



## 執行文付与申立て

### (1) 債務名義・執行文・送達証明書

建物明渡しを求める強制執行をするためには、債務名義、執行文、送達証明書が必要になります。

「被告は原告に対して別紙物件目録記載の建物を明け渡せ」などの主文にて建物の明渡しを命じる判決（確定判決、仮執行宣言付判決）、建物明渡し義務を定める和解調書や調停調書がある場合、明渡し義務者が任意に明渡しをしなければ、これらを債務名義として建物明渡しの強制執行をすることができます（強制執行は、金銭支払を目的とする金銭債権執行（不動産の競売・債権差押え等）とそれ以外の非金銭債権執行（建物明渡し等）に分かれますが、不動産の明渡しを求める強制執行は非金銭債権執行に分類されます。）。

その前に、債務名義に執行文の付与を受ける必要があります。執行文は、債務名義の末尾に付記する方法で付与されますが、執行文の付記された債務名義の正本を執行力のある債務名義の正本又は執行正本といいます。

そして、あらかじめ、又は執行着手と同時に、債務名義が相手方に対して送達されていることが必要です。判決は職権で送達されますが、和解調書、調停調書などは当事者が送達申請しなければ送達されませんのでご注意ください（和解調書については、和解期日に出頭した代理人弁護士が口頭又は書面で送達申請をすることが一般的です）。債務名義が送達されていることを証明する必要がありますので、別途、債務名義正本の送達証明申請をし、送達証明書を入手する必要があります。

以下では、まず、執行文付与の手続と書式を紹介します。

### (2) 執行文付与の申立て

執行文付与の申立ては、債務名義に表示された債権者又はその承継人が一定の事項を記載した書面で行います。裁判所書記官に対する申立ての場合、一定額の印紙が必要です（民訴費7・別表第2・4項）。

申立ての際は、必要な証明書（証明すべき事実の到来の証明書、承継を証明する戸籍謄本（全部事項証明書）等の執行適格証明書など）を添付する必要があります。

なお、債務名義が和解調書、調停調書である場合で相手方への送達が未了な場合は、前述のとおり、送達申請をしておく必要があります。

## 書式142 判決確定証明申請書

平成○年(ワ)第○○号 建物明渡等請求事件  
 原告 株式会社△△  
 被告 ○○○○

## 判決確定証明申請書

平成○年○月○日

○○地方裁判所 第○民事部○係 御中

原告訴訟代理人  
 弁護士 堂島太郎 ㊞

頭書事件について、平成○年○月○日言渡の判決は、平成○年○月○日の経過により  
 確定したことを証明願います。

## &lt;作成上のポイント&gt;

- ① 確定判決を債務名義として強制執行を行う場合に、判決確定を確認するために確定証明申請ができます。上記の例はその際の書式です。
- ② 申請先は当該事件記録が存在する裁判所です。訴訟手を代理した弁護士が申請する場合は問題ありませんが、申請人が法人の場合で、代表者が判決の表示と異なる場合には、登記事項証明書（商業登記簿謄本）の添付が必要です。
- ③ 証明事件1件につき、150円の収入印紙を貼付する必要があります。

## 書式143 執行文付与申立書

平成○年(ワ)第○○号 建物明渡等請求事件  
 原告 株式会社△△  
 被告 ○○○○

## 執行文付与申立書

平成○年○月○日

○○地方裁判所 第○民事部○係 御中

原告訴訟代理人  
 弁護士 堂島太郎 ㊞

頭書事件について、平成〇年〇月〇日言渡の判決は確定したので、執行文を付与されたく申し立てます。

請 書

平成〇年〇月〇日

〇〇地方裁判所 第〇民事部〇係 御中

原告訴訟代理人

弁護士 堂島太郎 ㊞

上記執行文1通正にお届けしました。

<作成上のポイント>

- ① 上記は、確定判決に基づく強制執行をするのに先立ち、執行力の存在を公証する執行文の付与を受けるための申立書です。和解調書に執行文付与を受けるときは、上記本文を「頭書事件について、平成〇年〇月〇日に成立した和解調書に執行文を付与されたく申し立てます。」と記載することになります。
- ② 申立先は当該事件記録が存在する裁判所です。訴訟手続を代理した弁護士が申し立てる場合は問題ありませんが、申立人が法人の場合で、代表者が判決の表示と異なる場合には、登記事項証明書（商業登記簿謄本）の添付が必要です。
- ③ 申立人が所持している債務名義の正本を同時に提出することになります。
- ④ 執行文付与の手数料は執行文1通につき300円です（収入印紙で納付）。

書式144 承継執行文付与申立書

平成〇年(ワ)第〇〇号 建物明渡等請求事件

原 告 株式会社△△

被 告 〇〇〇〇

被告承継人 □□□□

承継執行文付与申立書

平成〇年〇月〇日

〇〇地方裁判所 第〇民事部〇係 御中

原告訴訟代理人

弁護士 堂島太郎 ㊞

頭書事件について、平成〇年〇月〇日言渡された判決は、平成〇年〇月〇日の経過により確定したものであるところ、被告は平成〇年〇月〇日死亡したので、上記承継人に対する強制執行のため、承継執行文を付与されたく申し立てます。

添付書類	
1 戸籍全部事項証明書	1通
1 判決確定証明書	1通
請 書	
平成○年○月○日	
○○地方裁判所 第○民事部○係 御中	原告訴訟代理人 弁護士 堂島太郎 ㊟
上記執行文1通正にお請けしました。	

### <作成上のポイント>

- ① 上記は、当事者に承継が生じた場合に承継執行文を受けるための申立書です。承継の事実を証する書類を添付する必要があります。
- ② 申立先は当該事件記録が存在する裁判所です。訴訟手を代理した弁護士が申し立てる場合は問題ありませんが、申立人が法人の場合で、代表者が判決の表示と異なる場合には、登記事項証明書（商業登記簿謄本）の添付が必要です。
- ③ 申立人が所持している債務名義の正本を同時に提出することになります。
- ④ 執行文付与の手数料は執行文1通につき300円です（収入印紙で納付）。

### 書式145 仮執行宣言付判決に対する執行文付与申立書

平成○年(ワ)第○○号 建物明渡等請求事件	
原告 株式会社△△	
被告 ○○○○	
執行文付与申立書	
平成○年○月○日	
○○地方裁判所 第○民事部○係 御中	原告訴訟代理人 弁護士 堂島太郎 ㊟
頭書事件について、平成○年○月○日言渡の判決に仮執行の宣言が付されたので、同判決正本に執行文を付与されたく申し立てます。	
請 書	
平成○年○月○日	

〇〇地方裁判所 第〇民事部〇係 御中

原告訴訟代理人  
弁護士 堂島太郎 ㊟

上記執行文1通正にお届けしました。

### <作成上のポイント>

- ① 上記は、仮執行宣言付判決に執行文の付与を受けるための申立書の例です。
- ② 申立先は当該事件記録が存在する裁判所です。訴訟手続を代理した弁護士が申し立てる場合は問題ありませんが、申立人が法人の場合で、代表者が判決の表示と異なる場合には、登記事項証明書（商業登記簿謄本）の添付が必要です。
- ③ 申立人が所持している債務名義の正本を同時に提出することになります。
- ④ 執行文付与の手数料は執行文1通につき300円です（収入印紙で納付）。

### 書式146 和解調書に対する執行文付与申立書（条件成就）

平成〇年（ワ）第〇〇号 建物明渡等請求事件  
原告 △△株式会社  
被告 ○○○○

#### 条件成就による執行文付与申立書

平成〇年〇月〇日

〇〇地方裁判所 第〇民事部〇係 御中

原告訴訟代理人  
弁護士 堂島太郎 ㊟

頭書事件について、平成〇年〇月〇日成立した和解調書の和解条項第〇項による条件は、別紙証明書のとおり成就しましたので、同和解調書正本の和解条項第〇項に対して執行文を交付されたく申し立てます。

添付書類

1 証明書 1通

請 書

平成〇年〇月〇日

〇〇地方裁判所 第〇民事部〇係 御中

原告訴訟代理人  
弁護士 堂島太郎 ㊟

上記執行文1通正にお届けしました。

※証明書〔省略〕

<作成上のポイント>

- ① 上記は、和解調書に執行文の付与を受ける場合ですが、和解条項上、条件が定められている場合があります。当該条件が成就した場合に和解条項に執行文の付与を受ける例です。

条件が成就したことを証する証明書を添付する必要があります。

- ② 申立先は当該事件記録が存在する裁判所です。訴訟手続を代理した弁護士が申し立てる場合は問題ありませんが、申立人が法人の場合で、代表者が判決の表示と異なる場合には、登記事項証明書（商業登記簿謄本）の添付が必要です。
- ③ 申立人が所持している債務名義の正本を同時に提出することになります。
- ④ 執行文付与の手数料は執行文1通につき300円です（収入印紙で納付）。