



つばき時事通信

NO.33

高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

○コラム・・・「恐怖のワシ」

この間、ポォーとテレビを見ていたら、定年後の男性の呼び名がいくつかあるそうだ。

「粗大ゴミ」「粗大生ゴミ」「ぬれ落ち葉」そしてもう一つ「恐怖のワシ」というのがあるそう。

なぜかと言うと、奥さんが何処かへ出かけようとする時「わしも行く」とついてくるからだと言う。女房殿は羽根をのばしたいのに、亭主がついてくる。それが恐怖なのだそうだ。

女にはそういった呼ばれ方はない。仕事がなくなったらすることが無いのは男性のようだ。

することがあるのはどんなにか有難いことか。今、まだ仕事をしている時から家の中にするべきことを見つけておきたい。

老後を誰を当てるかという統計を見ると、男の90%は女房殿を当てに、その女房殿はというと亭主を当てにするというのは10%足らず、女は亭主のことを当てになどしない。身の回りのことは自分でできるから強いのだそうです。身の回りのことは、全て女房任せ、衣替え、下着、靴下の置き場所も知らぬ男性が奥様に先立たれたらどうなるか…。

その逆にご主人が先に亡くなったらどうですか？奥様はその後、生き生きとし、今まで出かけなかった旅行にも行き、自由に動き回る。そうした例は自分の周りにはいくらでもある。

口惜しかったら、男性も家事の一つも自分のものにする、家の中に居場所を持ち、楽しみを覚えることだそうです。

だけど、自分には、まだまだ家の中での居場所が見つけれない。

楽しい老後になるよう、これからも奮闘努力するのみであります。

二 戸 裕

業務及び生活におけるちょっとした疑問点について皆様にお届けします。

〔借地借家に関する問題〕

Q 賃貸借契約終了に基づく建物明渡や土地明渡の強制執行は、どのような手続きでされるのでしょうか。またその費用はどの程度でしょうか。

A 明渡の対象となる建物や土地の所在地を管轄する地方裁判所の執行官に強制執行申立をすると、執行官が現地へ行って対象物件に立ち入り、明渡すべき債務者に対して明渡期限を定めて明渡の催告をし、その期限経過後執行官が実力行使して、債務者の占有を解いて明渡を実現します。

執行申立手数料は15,000円ですが、執行費用として少なくとも数万円以上の予納金を納める必要があり、事案によりもっと多額の費用が必要となる場合もあります。

建物、土地の明渡の強制執行手続き

(1) 申立

建物や土地の引渡し、又は明渡の強制執行をするには、判決や和解調書、調停調書等（総称

して「債務名義」といいます。) 債務名義に基づいて、対象不動産の所在地を管轄する地方裁判所に所属する執行官に強制執行の申立をすることが必要です。

(2) 執行期日

申立を受けた執行官は、執行期日を指定、通知して、当日現地に行き、対象不動産の中に立ち入って債務者の占有を確認します。

債務者が不在の場合は、立会人を立ち会わせて、実力で鍵を開けて、中に入ることができます。

債務者が抵抗する場合は、威力や警察官の援助を用いて、これを排除することができます。

(3) 明渡の催告

執行期日に、執行官は債務者に対して「引渡し期限」を定めて明渡の催告をし、その旨の公示書を掲示します。

引渡し期限は、原則として催告日から1か月を経過する日です。

前期催告があったときから、債務者は、不動産の占有を移転することが禁止されます。これに反して第三者に占有を移転した場合は、その第三者に対して強制執行を続行することができます。

(4) 引渡し期限の延長等

強制執行には相当の労力、費用がかかるため、実際上は債務者が任意に明渡を実行できる見込みがあり、かつ債権者が承諾する場合は、執行官が執行期日を続行したり、裁判所の許可を得て引渡し期限を延長することもあります。

(5) 明渡の実力行使

執行期日を続行したり引渡し期限を延長しても、債務者が任意に明渡を実行できる見込みがないときは、執行官は引き渡し期限までに実力行使をして、債務者の占有を解いて、債権者に占有を取得させることにより、明渡を実現させます。

執行官の実力行使に際して債務者が抵抗する場合は、執行官は威力や警察官の援助を用いて、これを排除することができます。

(6) 明渡目的外の動産の扱い

建物、土地の中に執行目的外の債務者等の家財道具等動産がある場合は、これを取り除いて債務者等に引渡します。

債務者の不在、受領拒否等のため当該動産の引渡しができないときは、執行官はこれをその場で売却することができます(いったん保管した後に売却することもできます)。

強制執行手続きの費用

強制執行の申立手数料事態は1万5千円ですが、執行費用として少なくとも数万円以上の予納金を納める必要があります。予納金の額は、執行の目的物や裁判所によって異なりますので、詳細は裁判所に確認してください。

取り除くべき動産類が多数あって、その搬出をするために梱包等の人夫代、運搬用トラック

代等で多額の費用がかかることもあります。

これらの執行費用は、債権者が予納する等して支払いますが、最終的には債務者が負担すべきものです。

しかし、建物、土地の明渡執行手続きの中では、この執行費用についての強制執行をすることはできません。前記目的外動産を売却しても、その代金から控除できるのは、当該売却及び保管に要した費用だけで、前記執行費用は控除できません。従って、執行費用は事実上、債権者側の負担となってしまうことも珍しくありません。

なお、建物、土地明渡の裁判を起こすときに滞納賃料等の支払い請求も同時にしておけば、判決中の滞納賃料等の支払いを命ずる部分の強制執行として、前記目的外動産を差押えて、その差押えによる売却代金から滞納賃料等を回収することが可能です。通常はこのようにして目的外動産の処分がされることが多いです。

〔参考となる法令〕 民事執行法 6 条、7 条、168 条、168 条の 2

認定司法書士 高橋弘孝

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 会社・法人登記全般（設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 成年後見業務・任意後見業務
5. 民事訴訟手続き（主に向過払い金請求訴訟、建物明渡請求訴訟、貸金請求訴訟）
6. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き