

明渡交渉に必須の基本知識と実務を詳解
立退料を抑え、円滑な交渉を実現する手引書

建物明渡請求と立退料の 交渉実務資料集

著者 **田中利生**
齋藤総合法律事務所 弁護士

付録

建物賃貸借契約終了通知、
建物明渡合意書ほか必要書類



2022年9月9日発行

●A4判／縦型／140頁 **定価99,000円** (本体90,000円)

ご案内

建物明渡しは、正当事由、立退料の算定、移転先の確保等が争点となるほか、テナントが不当な立退料を求めてきた場合、交渉が難航します。任意交渉が決裂した場合には裁判手続等にて解決せざるをえませんが、判決は従前の経過、交渉過程、裁判官の心証にもよるため、できる限りテナントとのトラブルは避けたいところです。

本書では、建物明渡請求の法的制約を正しく理解し、交渉の事前準備、スケジュール、明渡条件及び譲歩案の提示、必要書類の作成方法等、交渉手順に沿って留意点とトラブル回避のためのポイントを解説いたします。また、訴訟提起を見据え、正当事由の具備と主張・立証方法、立退料が高額になるケース、立退料として考慮すべき項目、オーナーに不利になる事情について、裁判例と和解事案から傾向と対策を導きます。

特徴

- 再開発・建替えを円滑に進めるために、**条件提示に難色を示すテナントへの対応等、明渡交渉のスキルを高め**ます。
- 正当事由の構築から立退料の算定、明渡条件の設定まで、任意交渉だけでなく訴訟提起を見据えた計画策定**を手引きします。
- 最新の裁判例と和解事案を検証し、建物明渡しの争点と立退料の傾向・留意点等の実務ノウハウ**を習得できます。

詳細は
裏面へ

お申込み方法

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送りください。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

0120-05-2560

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、電話、郵送、弊社ホームページからのお申込みも承ります。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お支払い方法

申込書を受け付け次第、商品とともに「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

●口座名 **総合ユニコム株式会社
普通預金1572620**

●銀行名 **みずほ銀行銀座支店**

※返品は承りかねますので、あらかじめご了承のうえ、お申込みください。

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階

☎03-3563-0025 [販売管理部]

本書の内容に関するお問合せは、

☎03-3563-0120 [企画情報部]

キリトリ線

建物明渡請求と立退料の交渉実務資料集 購入申込書

支払金額	冊分	円を下記により支払う
支払方法	銀行振込予定日 月 日 / 振込人名義 ()	
	〒	
所在地		
	TEL	FAX
フリガナ		
会社名		
所属・役職		
フリガナ		貴社業種
氏名		印
E-mailアドレス		

申込書のすべての欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報は、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のためだけに利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しますので、申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからもご注文いただけます (<https://www.sogo-unicom.co.jp>)。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索がご利用いただけます。

HB-220926-05

第1編 建物明渡請求における法的解釈

POINT

- ★明渡交渉が行き詰った際、建物明渡請求訴訟を提起するために、借地借家法、民法について問題の所在と法的解釈を学びます。
- ★構築が難しい正当事由を裁判例、和解事案を示して検証します。

I. 建物の意義

1. はじめに
2. 問題の所在
3. 建物の一部にも借地借家法が適用されるか
4. 賃貸借と業務委託との区別
5. まとめ

II. 契約期間

1. 問題の所在
2. 契約期間における民法と借地借家法との差異

III. 建物賃貸借契約の終了原因

1. 問題の所在
2. 期間満了による終了
3. 解約の申入れによる終了
4. 契約の解除による終了
5. 建物の滅失
6. 破産
7. 当事者の死亡
8. 新型コロナウイルス感染症の流行により賃貸借契約は終了するか

IV. 法定更新

1. 問題の所在

V. 解約の申入れ

1. 期間の定めがない建物賃貸借契約の解約の申入れ
2. 期間の定めがある建物賃貸借契約における期間内解約の特約は有効か

VI. 正当事由の具備

1. 問題の所在
2. 「建物の使用を必要とする事情」が主たる要素であること
3. 賃貸借に関する従前の経過
4. 建物の利用状況
5. 建物の現況
6. 立退料等の提供
7. 耐震性不足の場合
8. まとめ

VII. 定期建物賃貸借契約

1. 問題の所在
2. 立法の経緯
3. 普通建物賃貸借契約との相違点
4. 要件
 - (1) 書面による契約締結
 - (2) 事前説明
 - (3) 令和4年法改正
5. 終了通知
6. 期間満了後に賃借人が退去しない場合の対応
7. 定期建物賃貸借契約への切替えが制限される場合
8. 参考判例・裁判例

VIII. 一時使用目的

1. 問題の所在
2. 一時使用のために
3. 一時使用のための建物賃貸借であることが明らかな場合
4. 効果等
5. まとめ

IX. 建物明渡請求権の行使における制限

1. 立法趣旨
2. 成立要件
3. 建物明渡交渉は「法律事件に関する法律事務」に該当する
4. 弁護士法第72条違反の効果
5. まとめ

X. 建物明渡請求にかかる法的手段

1. はじめに
2. 裁判所の関与がある制度
 - (1) 調停手続
 - (2) 仮処分手続
 - (3) 明渡請求訴訟
 - (4) 起訴前和解手続
3. 裁判所の関与がない制度
4. 各制度の比較

第2編 建物明渡交渉における留意点

POINT

- ★明渡交渉の必須要件を整理し、任意交渉における解決の糸口を習得します。
- ★立退料について、どこまでを算定項目に含むべきか、テナントからの対案への対応方法など、現場で使えるスキルを高めます。
- ★裁判例と和解事案から用途別・段階別の立退料の傾向を示し、和解か裁判手続かを見極めます。
- ★交渉にて結める内容を必要書類とともに整理し、作成手順を確認します。

I. 総論～建物明渡交渉の非容易性～

1. はじめに
2. 法的制約の存在
3. 立退料の算定の非容易性
4. 移転先確保の非容易性
5. 不当な立退料の請求
6. まとめ

II. 建物明渡交渉を進める際の準備、事前手段

1. 建物明渡計画の策定における留意点
 - (1) 正当事由、建物の明渡しを求める理由の構築
 - (2) 交渉スケジュールの策定
 - (3) 明渡条件の設定
 - ①立退料の算定(移転に伴う実費等/借家権価格/移転先の内装費等/什器備品の費用/営業補償/税金/再開発利益/解雇予告手当相当分の人件費/運転資金)
 - ②再入居の可否
 - ③明渡合意後から建物明渡しまでの賃料等の取扱い
 - ④フリーレントの有無
 - ⑤原状回復義務免除の程度
 - ⑥移転先のあっせんの有無
 - (4) 立退料の予算
 - ①住居の場合
 - ②事務所の場合
 - ③店舗の場合
2. 建物明渡交渉開始の5年以上前から行なえること
 - (1) 明渡交渉の難航が予想されるテナントには賃貸しない
 - (2) 月額賃料の増額請求
 - (3) 定期建物賃貸借契約への切替え
 - (4) 更新条項の変更
 - (5) 反社対応条項(反社会的勢力排除条項)の導入
3. 建物明渡交渉1年前に行なえること
 - (1) 賃料未払いを理由とする建物賃貸借契約の解除
 - (2) 無断転貸を理由とする建物賃貸借契約の解除
 - (3) 用法遵守義務の違反を理由とする建物賃貸借契約の解除
4. 移転先の確保とテナントの情報収集
 - (1) 移転先の確保
 - (2) テナントの情報収集

III. 建物明渡交渉における留意点

1. 交渉の当事者(サブリースの場合)

2. 更新拒絶の通知を送付する際の留意点
3. 明渡交渉は個別交渉か、団体交渉か、説明会開催の有無
4. 建物明渡交渉の交渉時間、担当者の人数等
5. 建物明渡交渉における態度、対応方法
6. 建物明渡理由を説明する際の留意点
7. 建物明渡交渉にて結める内容
 - (1) 建物賃貸借契約の合意解約日
 - (2) 建物の明渡期限及びその猶予期間
 - (3) 賃料相当損害金の取扱い、フリーレントの有無
 - (4) 立退料の支払方法
 - (5) 敷金、保証金の返還及びその返還時期
 - (6) 再入居の可否
 - (7) 明渡期限後から明渡完了までの使用損害金
 - (8) 原状回復義務の免除及びその程度
 - (9) 残置物の所有権放棄条項等
 - (10) 守秘条項
8. 明渡条件を伝える際の留意点
9. 立退料を提示する際の留意点
10. 明渡条件に難色を示すテナントへの対応方法
11. 譲歩案を提示する際の留意点
12. 相手方から対案を引き出す
13. 移転先あっせんの際の留意点(高齢者対応を含む)
14. フリーレントの提案における留意点
15. 原状回復義務免除の際の留意点
16. 明渡しに依るテナントから合意する
17. 明渡交渉の際の必要書類
 - (1) 建物賃貸借契約の終了通知書
 - (2) 建物明渡合意書
 - (3) 建物明渡完了届兼所有権放棄書
18. 無理はしない
～明渡請求訴訟を念頭に交渉する～
19. テナントに対し嫌がらせと受け取られる恐れのあることは絶対にしない
20. 建物明渡しを確実にする方法
21. 非を追及された場合の対応方法
～譲歩する場合とそうでない場合の見極め～
22. 弁護士に委任する見極め、タイミング
23. 耐震診断の実施について
24. 社内対応について
25. 空き区画の活用について

IV. 用途別の明渡交渉における留意点

1. 住居の場合
2. 事務所の場合
3. 店舗の場合
4. その他の用途

V. 用途別・段階別立退料の参考例

1. はじめに
2. 住居の場合
3. 事務所の場合
4. 店舗の場合
5. その他の用途

第3編 参考判例、裁判例等14事例(住居/事務所/店舗/医院)

POINT

- ★用途別に14の実際の判例、裁判例を取り上げ、判例の要旨から勝訴判決を得るための対策とポイントを提示します。

付録 必要書類

1. 賃貸借契約終了通知(内容証明)
2. 賃貸借契約終了通知
3. 建物明渡合意書
4. 建物明渡完了届・所有権放棄書
5. 解除通知書(賃料未払い)
6. 解除通知書(無断転貸、用法違反)
7. 建物明渡確認書