

# 週刊住宅

借り主との連絡が取れず、家賃滞納が長期化した場合は、建物明渡請求の民事訴訟を提起し、建物明渡判決後、強制執行によって解決するのがよく用いられる手法だ。

建物明渡判決が確定した後、建物明渡強制執行手続のみのため、建物明渡債務名義さえ手にすれば、問題なく明け渡しが可能になる

## CF本流 家実践塾

と思われることも多い。ただし、この最後の強制執行時に、明け渡しとならず、せつかくの債務名義が何の意味も持たなくなることもある。

この強制執行が不能になるときの、一番多い例としては、強制執行の催告時に物件の室内に債務者とは全く別の第三者の占有が判明した場合である。

### 181 建物明渡の強制執行が不能になるとき

この場合は、民事訴訟の提起前に、物件現地を念入りに訪問していれば、大抵は第三者の占有が判明する。占有移転禁止の仮処分執行で占有者を特定し、この占有者に対する建物明渡の債務名義を取得すれば、強制執行は可能となる。

次にある例としては、強制執行の催告時、債務者が室内で動けない状況にあるときだ。こういった債務者

断行日をとりあえず設定する。そして、債務者に対し、断行日までに物件を明け渡すこと、もし明け渡さないときは強制執行を実施することを告げる。しかし実際

には、断行日当日、執行官判断にて、強制執行を実施せず、取りやめることが多

い。そのため、物件の貸し主である債権者としては、強制執行の断行日までに、こ

し、債務者に入院の必要がある。と役所担当者が判断すれば、役所の費用負担にて、債務者は入院させられる。

もちろん、この役所への相談も、役所担当者と密に連絡を取り合い、また、役所にて適切な転居手続の支援を行なってくれるよう、債務者の転居が完了するまで慎重に進めていかなければならない。

長期の家賃滞納は、法的手続によって、解決を図ることが良い。

## 占有者の確認は念入りに

### 病気、けがは行政と連携を

は、病气やけがによる失業で収入が途絶え、また公的扶助制度の知識を持ち合わせておらず、次第に、外部との連絡を絶つようになり、結果、家賃滞納が長期化してしまふ。

このように、強制執行の催告時、病气やけがによる体調不良により、室内から自力で出ることが難しい債務者であることが判明した場合、執行官は強制執行の

の日常生活もままならない債務者を物件から転居させなければならぬ。そうしなければ、物件の明け渡しができないからだ。

ただ、その債務者の転居手続も、そう難しいことではない。

明け渡し完了するまでは、注意深く取り組まないとならない。

物件の管轄地である役所へ、債務者の現状と今後を適切に相談すれば、役所の担当部署にて債務者の転居手続を支援してくれる。も

シー・エフ・ネットプロパティマネジメント事業部 片岡雄介