

弁護士法人 大手町法律事務所



北九州ヘッドオフィス

〒803-0814 北九州市小倉北区大手町11-3 大手町アイビースクエア2F
TEL.093-571-0081 FAX.093-571-6095



福岡オフィス

〒810-0042 福岡市中央区赤坂1丁目7-11
TEL.092-712-4923 FAX.092-714-2379

ホームページ

<http://www.ohtemachi-lawyer.com/>



事務所報

Communication paper

占有移転禁止の仮処分

「賃料不払いの借主に対し、賃貸借契約を解除し、建物明け渡しを命じる判決を取得した。判決に基づいて建物明け渡しの強制執行を行ったが、裁判中に建物の占有者が代わってしまっていたため、強制執行ができなかった。」との相談を受けました。

民事裁判では、原告と被告との間にしか判決の効力が及ばないため、第三者が建物を占有している場合には、被告に対して建物の明け渡しを命じる判決の効力は、第三者に対しては、原則として及ばないこととなります。この場合には、新たな占有者を被告として再度裁判を行い、改めて建物明け渡しの強制執行を行うこととなります。先の裁判や執行にかかった費用は無駄になり、新たに裁判及び執行を行う費用が必要となってしまうので、二重の出費となってしまいます。このような二度手間を防ぐには、建物の明け渡し請求訴訟を行う前に占有移転禁止の仮処分を行う必要があります。

占有移転禁止の仮処分とは、対象物の占有を他者に移すことを禁じる処分であり、仮処分によって恒定された占有者に対する明け渡しを命ずる判決を取得すれば、他の占有者が現れたとしても強制執行ができることとなります。もちろん占有移転禁止の仮処分を行うにも費用がかかりますので、占有者の性質（個人か法人か等）、これまでの関係性、占有移転の可能性、話し合いによる解決の可能性等の事情によって占有移転禁止の仮処分を行うか検討することとなります。建物の明け渡し請求訴訟は、弁