

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 8 回

明渡し訴訟・強制執行の基礎

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 契約解除から明渡しまでの流れ
3. 訴訟以外の選択肢
4. 強制執行（明渡し）の実務フロー
5. 実務で確認すべきポイント
6. お客様への説明トーク集
7. よくある質問（FAQ）
8. ケーススタディ
9. EX 実務メモ
10. チェックテスト
11. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 契約解除から明渡しまでの法的手続きの流れを説明できる
- 即決和解・支払督促等、訴訟以外の選択肢を理解する
- 強制執行（明渡し）の実務フローを把握する

2. 契約解除から明渡しまでの流れ

- ① 滞納が続き、信頼関係が破壊されたと判断できる状態になる（第6回参照。目安は3ヶ月程度）
- ② 内容証明郵便で、相当期間を定めた支払催告と、支払いがない場合の契約解除通知を送付する
- ③ 期間内に支払いがなければ、契約は解除される
- ④ 借主が任意に退去しない場合、建物明渡請求訴訟を提起する
- ⑤ 判決確定後、借主が任意に退去しなければ、強制執行（明渡し）を申し立てる

この一連の手続きには数ヶ月単位の期間を要します。滞納発生から強制執行完了までトータルで半年～1年程度かかることも珍しくなく、早期の対応着手が結果的に貸主の負担を軽減します。

3. 訴訟以外の選択肢

手続き	内容
即決和解（起訴前の和解）	当事者間で退去条件等について合意ができている場合、裁判所で和解調書を作成し、これに債務名義としての効力を持たせる
支払督促	滞納家賃の支払いのみを求める簡易な手続き。異議申立てがなければ債務名義となるが、明渡しそのものには使えない
調停	裁判所を介した話し合いによる解決。合意ができれば調停調書が債務名義となる

即決和解は、当事者間である程度合意ができている場合に、訴訟より短期間・低コストで債務名義を取得できる有力な選択肢です。

4. 強制執行（明渡し）の実務フロー

- ① 債務名義（確定判決・和解調書等）に基づき、執行裁判所に強制執行（明渡し）を申し立てる

- ② 執行官が現地に赴き、明渡しの催告を行う（通常、断行日まで1ヶ月程度の猶予が設けられる）
- ③ 猶予期間内に任意退去がなければ、断行日に執行官立会いのもと、残置物の搬出等を行う（明渡しの断行）
- ④ 残置物は、法律に基づき保管・処分される（保管費用は原則、債務者＝借主の負担だが、実務上回収困難なことが多い）

強制執行には、弁護士費用・執行費用・残置物の保管処分費用等、相応のコストがかかります。滞納家賃を回収できないまま費用倒れになるケースも多く、可能な限り早期の任意交渉での解決を目指すことが実務上重要です。

5. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 信頼関係破壊の判断材料（滞納期間、督促記録）が十分に揃っているか
- ☐ 内容証明郵便による催告・解除通知を適切なタイミングで送付したか
- ☐ 即決和解等、訴訟によらない選択肢の可能性を検討したか
- ☐ 弁護士・司法書士等の専門家と早期に連携し、手続き費用の見通しを共有しているか

6. お客様への説明トーク集

トーク例：オーナーに法的手続きの流れを説明するとき

「滞納が続く場合、内容証明郵便での催告を経て契約を解除し、それでも退去いただけない場合は明渡し訴訟、そして強制執行という流れになります。それぞれの段階で一定の期間と費用がかかりますので、早めの対応が重要です。」

7. よくある質問（FAQ）

Q. 訴訟をせずに退去してもらう方法がありますか？

A. 話し合いによる任意退去の合意（合意解約）や即決和解が考えられます。時間・費用の面で訴訟より有利なことが多く、まずは交渉を試みる価値があります。

Q. 強制執行にかかる費用は回収できますか？

A. 本来は滞納者に請求できますが、実務上は無資力で回収困難なケースが多いです。保証会社利用（第7回）であれば、この点のリスクも一定程度軽減されます。

Q. 強制執行までどのくらいの期間がかかりますか？

A. 契約解除通知から判決確定、断行までの合計で、半年から1年程度を見込む必要があります。

8. ケーススタディ

ケース：対応の遅れで滞納額が膨らんだ

状況：滞納初期の対応が遅れ、法的手続きの検討を始めた時点で滞納額が半年分以上に膨らんでいた。訴訟・強制執行の費用も含めると、回収見込みがほとんどない状態になった。

原因：初期対応（第6回）の遅れが、結果的に法的手続きのコストとリスクを増大させていた。

教訓：滞納は早期発見・早期対応が原則。信頼関係破壊の目安（3ヶ月程度）に至る前から、段階的な対応を計画的に進める。

9. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

10. チェックテスト

問1. 契約解除の催告に用いられる代表的な方法はどれか。 ①内容証明郵便 ②口頭のみ ③SNS メッセージ

問2. 訴訟によらず債務名義を取得できる手続きはどれか。 ①即決和解 ②仮登記 ③媒介契約

問3. 強制執行での残置物の扱いはどれか。 ①即時廃棄 ②法律に基づき保管・処分 ③貸主が自由に処分できる

解答：問1＝① 問2＝① 問3＝②

11. 今日のまとめ

- 明渡しまでの流れは、催告・解除通知→訴訟→強制執行という段階を踏む
- 即決和解・調停等、訴訟によらない選択肢も検討する価値がある
- 強制執行には相応の費用がかかり、回収困難なケースも多い
- 早期の初期対応（第 6 回）が、法的手続きのコスト・リスクを抑える最大の鍵

次回予告：第 9 回「原状回復ガイドライン（国交省）の読み方」－退去時の費用負担区分を扱います。