



- 記録には必ず日付を記入する。
- 借借人とのメールは必ず保存する。
- 記録には必ず日付を記入する。
- 借借人とのメールは必ず保存する。
- 記録には必ず日付を記入する。
- 借借人とのメールは必ず保存する。
- 記録には必ず日付を記入する。
- 借借人とのメールは必ず保存する。

● 貸借人に送付した書類はすべてコピーを取っておく。

● 受け取った封筒そのものも保管しておく。(重要な証拠になる場合がある)

● 必要に応じて、写真撮影や録音を行う。

● 専門家以外に依頼するリスク

大前提として、貸借人や管理会社が貸借人に対し、退去を促すことそのものが直ちに違法になるわけではありません。しかし、貸借人が社会通念上相当とはいえない方法で退去を要求した場合は、違法となります。

賃貸人の中には、不動産仲介会社や管理会社に借借人との立ち退き交渉を依頼する人が一定数います。すべての事業者がそうだというわけではありませんが、これらの事業者は対立当事者間の利害調整や交渉について経験不足である可能性があり、その場合、かえって事態を悪化させてしまうことがあります。

またデベロッパーに交渉を依頼する人もいますが、そのような事業者は貸借人から新築工事

を受注するために明渡交渉に協力するので、やや強引なやり方で交渉する可能性も否定できません。

そもそも、弁護士法72条は、弁護士または弁護士法人以外の者が法律事務を行うことを禁止しています。実務では借借人が退去を拒否し、双方当事者が提示する退去条件の隔たりがあまりに大きく、任意交渉を重ねても調整の目途が立たないことも多くあります。そのような場合に、なお強行に仲介会社や管理会社などが借借人と交渉することは、弁護士法72条違反(非弁活動)の問題が生じます。

従って、借借人との交渉が単なる退去時期の調整などの域を超え、退去の法的根拠が争われた場合や、双方が提示した退去条件では歩み寄りが難しい場合などは、速やかに弁護士に依頼して交渉すべきです。

交渉から強制執行完了まで1年半～2年程度かかる

参考までに、実際に弁護士に依頼し、裁判手続に進んだ場合の流れを図に示しておきます。

今回の解説

九重桜法律事務所
(東京都千代田区)
代表弁護士
高砂美貴子氏

東京大学法学部卒業、同大学院法学政治学研究科法曹養成専攻修了。上場企業からスタートアップまで大小さまざまな顧問企業の経営法務支援に関与、不動産を中心とした経営者の資産運用もサポートする。主要業務はゼネラルコーポレート(企業法務)、倒産法務、不動産事件、相続など。日弁連中小企業法律支援センター事務局員。東京弁護士会中小企業法律支援センター事務局次長。一般社団法人不動産ビジネス専門家協会理事。

交渉から始まり、裁判手続に移行した場合、さらには強制執行まで進んだ場合のフローや所要期間は、おおむね図のとおりです。

この図からわかるように、交渉開始から強制執行完了まで、およそ1年半～2年程度かかります。そのため交渉が難航しそうな場合は、早急に弁護士に依頼し、裁判手続に踏み切ることが重要です。