**占有移転禁止仮処分命令申立書**

収 入

印 紙

令和○年○月○日

大阪地方裁判所第１民事部 御中

債権者代理人弁護士 ○ ○ ○ ○ 印

当事者の表示 　　　　　　　　　別紙当事者目録記載のとおり

仮処分により保全すべき権利 　　建物明渡請求権

申立ての趣旨

債務者は，別紙物件目録記載の建物に対する占有を他人に移転し，又は占有名義を変更してはならない。

債務者は，上記建物の占有を解いて，これを執行官に引き渡さなければならない。

執行官は，上記建物を保管しなければならない。

執行官は，債務者に上記建物の使用を許さなければならない。

執行官は，債務者が上記建物の占有の移転又は占有名義の変更を禁止されていること及び執行官が上記建物を保管していることを公示しなければならない。

との裁判を求める。

申立ての理由

第１ 被保全権利

１　賃貸借契約の締結

債権者は，債務者との間で，令和○年○月○日，別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）を次の約定で賃貸し（以下「本件賃貸借契約」という。），同日引き渡した（甲１，２）。

記

(1)　賃貸借期　令和○年○月○日から令和○年○月○日まで

(2)　賃 料 　　１か月○万○○○○円

管 理 費 １か月○○○○円

(3)　賃料及び管理費の支払期限　毎月２５日までに翌月分を支払う（甲１・第○条）

(4)　解 除　　債権者は，債務者が賃料等の支払義務に違反した場合には，相当期間を定めて催告したにもかかわらず，その期間内に当該義務が履行されないときは，本契約を解除することができる。（甲１・第○条○項○号）

２　賃料不払及び賃貸借契約の解除

債務者は，令和〇年〇月ころから，本件建物の賃料及び管理費の支払を遅滞するようになり，令和〇年〇月〇月分以降，賃料等の支払を一切怠っている（甲３，甲６）。

そこで，債権者は，債務者に対し，令和〇年〇月〇日付け催告書をもって，令和〇年〇月分ないし令和〇年〇月分の賃料等合計〇〇万〇〇〇〇円を同催告書到達後５日以内に支払うよう催告するとともに，同期間内に支払がない場合には本件賃貸借契約を解除する旨を通知し，同月〇日，同催告書は債務者に到達した（甲４の１及び２）。

しかし，その後も債務者は未払賃料等の支払をしなかった。

したがって，令和〇年〇月〇日の経過をもって本件賃貸借契約は解除された。

３　被保全権利のまとめ

よって，債権者は，債務者に対し，本件賃貸借契約の終了に基づき，本件建物の明渡請求権を有する。

第２ 保全の必要性

１　債権者は，前記第１の３記載の権利を実現するため，建物明渡等請求訴訟を提起すべく準備中である。

２　債務者は，本件建物への入居後間もない時期から賃料等の支払を遅滞するようになり，未払賃料等は〇か月分にも及んでいる。

債権者は，債務者に対し，たびたび電話で未払賃料等の支払を求めたが，債務者は，「現在求職中なので待ってほしい。」「未払賃料全額をすぐに支払うのは無理だ。」などと言って支払おうとはしなかった。そして，令和〇年〇月以降は，電話をしても応答せず，留守番電話に伝言を残しても連絡はなかった。

債権者は，令和〇年〇月〇日付け通告書により本件建物の明渡しを求めたが，これに対しても何ら反応はない。

このような状況では，債務者がいつ本件建物の占有を第三者に移転してしまうかわからず，そのおそれは大きい（甲５の１及び２，甲６）。

もし，上記のおそれが現実化すれば，債権者らが上記１項の訴訟において勝訴の判決を得ても，その執行が不能又は著しく困難になるので，執行保全のために本申立てに及ぶ次第である。

疎 明 方 法

甲１号証 　　　　　　　　賃貸借契約書

甲２号証 　　　　　　　　全部事項証明書（本件建物）

甲３号証 　　　　　　　　帳簿

甲４号証の１，２ 　　　　令和○年○月○日付け催告書，配達証明書

甲５号証の１，２ 　　　　令和〇年〇月〇日付け通告書，配達証明書

甲６号証 　　　　　　　　報告書

添 付 書 類

甲号証写し 　　　　　　　各１通

評価証明書 　　　　　　　　１通

訴訟委任状　　　　　　　　 １通

資格証明書 　　　　　　　　１通

当 事 者 目 録

〒○○○－○○○○ 大阪市〇区○○○丁目○番○号

債 権 者 ○○○株式会社

代表者代表取締役 ○ ○ ○ ○

〒○○○－○○○○ 大阪市〇区○○○丁目○番○号

○○法律事務所（送達場所）

電話（○○）○○○○－○○○○

FAX （○○）○○○○－○○○○

債権者代理人弁護士 ○ ○ ○ ○

〒○○○－○○○○ 大阪市〇区〇○○町○丁目○番○号

○○マンション３０１号室

債 務 者 ○ ○ ○ ○

物 件 目 録

所　　在　　　大阪市〇区〇○○町○丁目○番地〇

家屋番号　　　○○番〇

種　　類　　　共同住宅

構　　造　　　鉄筋コンクリート造陸屋根６階建

床 面 積 　　１階 ○○○．○○平方メートル

２階 ○○○．○○平方メートル

３階 ○○○．○○平方メートル

４階 ○○○．○○平方メートル

５階 ○○○．○○平方メートル

６階 ○○○．○○平方メートル

上記のうち，３階部分３０１号室 〇〇．○○平方メートル