

【書式7】 処分禁止仮処分命令申立書（建物収去土地明渡）・物件目録

不動産仮処分命令申立書

収入
印紙

令和〇年〇月〇日

東京地方裁判所民事第9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（※省略）
仮処分により保全すべき権利 建物収去土地明渡請求権

申立ての趣旨

債務者は、別紙物件目録記載の建物について、譲渡並びに質権、抵当権及び賃借権の設定その他一切の処分をしてはならない。
との裁判を求める。

申立ての理由

第1 被保全権利

1 債権者の土地所有権

債権者は、下記土地（以下、一括して「本件土地」という。）の所有者である。
（甲1, 2）。

記

- | | |
|--------|---------------|
| (1) 所在 | 〇〇区〇〇町〇丁目 |
| 地番 | 〇〇〇番〇 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 〇〇〇. 〇〇平方メートル |
| (2) 所在 | 〇〇区〇〇町〇丁目 |
| 地番 | 〇〇〇番〇〇 |

地目	宅地
地積	〇. 〇〇平方メートル

2 賃貸借契約の成立等

(1) 債権者は、平成〇年〇月〇日本件土地を申立外〇〇〇に賃貸し、賃貸借契約は令和〇年更新された（甲4，甲8第1項）。

なお、賃貸借契約書第〇条には、賃貸人が本件賃借権を譲渡し若しくは本件土地上の建物を譲渡又は担保に供する場合には、事前に賃貸人の書面上の承諾を必要とし、これに違反して賃借人が賃貸人に無断で上記各行為を行った場合には、賃貸人において上記賃貸借契約を解除できる旨約定されている。

(2) 申立外〇〇〇は、本件土地上に別紙物件目録記載の建物（本件建物）を所有し、居住していた（甲3，甲8第2項）。

3 賃貸借契約等の承継

申立外〇〇〇は、令和〇年〇月〇日死亡し、同人の妻〇〇〇〇（申立外〇〇）が本件建物を相続した（甲5）。

上記相続に基づき、本件土地賃借権者及び本件建物所有権者は申立外〇〇となった（甲3）。

4 賃借権の無断譲渡

(1) 申立外〇〇は、令和〇年〇月〇日上記約定に違反して債権者に無断で本件建物を債務者に贈与し、その旨の登記が同月〇日完了された（甲3）。

(2) 本件土地は本件建物の敷地であるから、本件建物の上記譲渡に伴い本件土地賃借権も申立外〇〇から債務者に譲渡されたものであるが、債権者は本件土地賃借権の譲渡について一切承諾を与えていない。

なお、債権者は申立外〇〇から本件建物譲渡の事実について全く報告を受けていなかった上、本件建物譲渡後はもとより、申立外〇〇が死亡した令和〇年〇月〇日以降も賃料は〇〇名義で支払われており（甲6）、債権者は本件建物譲渡及び本件賃借権無断譲渡の事実を最近に至るまで全く知らなかった。最近になって、〇〇〇〇（後日債務者の父親と判明した）なる人物が本件建物を売却する画策をしているという噂を聞き、調査したところ、上記の事実が判明したのである（甲8第3，4項）。

(3) 上記のとおり、申立外〇〇から債務者への本件土地賃借権の譲渡は無断譲渡であるから、債務者は本件土地賃借権の譲受けを債権者に対抗しえない。

その結果、債務者は本件建物を所有し、そこに居住することにより、本件土地を不法に占有していることになる。

5 被保全権利のまとめ

よって、債権者は、債務者に対し、本件土地所有権に基づき建物収去土地明渡請求権を有している。

第2 保全の必要性

1 債権者は、債務者に対し、建物収去土地明渡請求訴訟を御庁に提起すべく準備中である。

2 しかるに、債務者の父親〇〇〇〇は本件建物を売却するため、不動産業者にその旨の仲介を依頼する等不審な行動をとっている。このため、上記〇〇〇〇において債務者を代理して本件建物を処分するおそれは大きい(甲8第5, 6項)。

上記のおそれが現実化すると、債権者が勝訴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、本件建物収去土地明渡請求権を保全するため本申立てに及ぶ次第である。

疎明方法

甲1, 2号証	土地登記事項証明書
甲3号証	建物登記事項証明書
甲4号証	土地賃貸借契約証書
甲5号証	戸籍記載事項証明書
甲6号証	銀行預金通帳
甲7号証	内容証明郵便
甲8号証	報告書

添付書類

甲号証	各1通
固定資産評価証明書	2通
戸籍記載事項証明書	1通
訴訟委任状	1通

物 件 目 録

所	在	〇〇区〇〇町〇丁目〇番地
家 屋 番 号		〇番
種 類		居宅
構 造		木造スレートぶき2階建
床 面 積		1階 〇〇. 〇〇平方メートル
		2階 〇〇. 〇〇平方メートル