

簡易裁判所に 「建物明渡調停の申立て」をしたい方のために

1 はじめに

この用紙は、建物の賃借人が賃料を払ってくれなかったり、無断で第三者に転貸しするなどして著しく信頼関係が損なわれてしまった場合、賃借人に対して明渡しを求めたいときに調停申立書として使用できますので、この説明書及び記載例を参考に作成してください。

2 申立てをする裁判所

明渡しを求める建物の所在地を管轄する簡易裁判所に申し立てるのが原則です。

3 添付書類

- (1) 後記の申立手数料を算出するのに**固定資産評価証明書**が必要ですから、建物の所在地を管轄する市町村役場から発行してもらって、この申立書と一緒に提出してください。
- (2) 申立人又は相手方が法人であるときは、**法人登記事項証明書**又は**資格証明書**が必要ですから、**法務局**から発行してもらって、この申立書と一緒に提出してください。
- (3) その他証拠書類として賃貸借契約書や内容証明郵便などがありましたら、その写しをこの申立書と一緒に提出してください。

4 申立ての費用

費用としては、**申立手数料**と関係人の呼出しなどを郵便で行うための**郵便料金**が必要です。申立手数料は**収入印紙**、郵便料金は**郵便切手**で調停を申し立てるときに納めてください。

申立手数料の額や郵便料金の内訳は、「調停申立時に必要な収入印紙と郵便切手」を参照してください。

不明な点は、提出先の簡易裁判所の調停係にお尋ねください。

5 調停手続の概略

次の裁判所HPに掲載されたパンフレットを参照してください。<http://www.courts.go.jp/about/pamphlet/index.html>

6 申立手数料の算出方法

- ① まず、「調停事項の価額」を求めます。②「調停事項の価額」を手数料(収入印紙)の表にあてはめます。建物の明渡しを請求する場合の「調停事項の価額」は、次の算式によって計算してください。

1 建物全体の明渡しを求める場合

$$\text{建物の価額} \times \frac{1}{2} = \text{調停事項の価額}$$

(建物の価額は、各市町村で発行する**固定資産評価証明書**の評価額によります。以下同じです。)

2 建物の一部の明渡しを求める場合

$$\text{建物の価額} \times \frac{\text{明渡しを求める部分の床面積}}{\text{建物全体の床面積}} \times \frac{1}{2} = \text{調停事項の価額}$$

【記載例】

①～③については、表書きの4を参照して算出した額等を記入してください。なお、詳細は提出先の裁判所にお尋ね下さい。

(割印はしないでください)

②に記入した額に相当する収入印紙を貼ってください。

(注) □欄は、該当事項にレ点を付すか、又は、■に反転させる。

調停事項の価額	①	円	係印	
ちょう用印紙	②	円		
予納郵便切手	③	円		

(建物明渡し－賃料不払等による契約解除の場合)

調 停 申 立 書

千葉 簡易裁判所 御中

宅 地 建 物

受 付 印

紛争の目的である建物の所在地を管轄する簡易裁判所名を書いてください。

あなたの住所、氏名を書き、氏名の横にあなたの認印を押してください。
申立人が法人であるときは、法人登記事項証明書を見て、法人の所在地、法人名、代表者の氏名を書いた上、代表者の印鑑を押してください。

作成年月日 令和 ● 年 00 月 00 日

フリガナ 住所（所在地）（〒 000 - 0000 ）
申 立 人 ○○県○○市○○町○丁目○番○号

フリガナ 送達場所等の届出（〒 - ）（電話 - - ）
申 立 人 上記住所と同じ 下記のとおり

郵便物の送付先を記入してください。
住所以外の場所（勤務先等）への連絡を希望する方はその電話番号も併記してください。

フリガナ 氏名（法人名・代表者名）（電話 0000 - 00 - 0000 ）
申 立 人 コウノカズオ
甲 野 和 郎



フリガナ 住所（所在地）（〒 000 - 0000 ）
相 手 方 ○○県○○市○○町○丁目○番○号

相手方の住所、氏名を書いてください。
相手方が法人であるときは、法人登記事項証明書を見て、法人の所在地、法人名、代表者の氏名を書いてください。

フリガナ 氏名（法人名・代表者名）（電話 0000 - 00 - 0000 ）
相 手 方 オツノジロウ
乙 野 次 郎

申 立 て 相手方は、申立人に対して（該当する番号に○を付けてください。）

- の 趣 旨
- ① 別紙物件目録記載の建物（部屋）を明け渡すこと
 - ② 令和○○年 8月 1日から前記明渡しまで
1か月金 8万5000 円の割合による金員を支払うこと

相手方（賃借人）が何月分から賃料を支払っていないか、その月の初めの日と1か月の賃料の額を書いてください。

紛争の要点 後記記載のとおり

上記のとおり調停を求めます。

紛争の要点（下記のとおり）

1 賃貸借契約の内容

(1) 賃貸日 令和〇〇年 4 月 1 日

(2) 期間 5年

(3) 賃料 令和〇〇年 4 月から1か月金

8万5000 円

毎月 末 日限り 当 月分を支払う。

支払方法について特別に約束したことを書いてください。

(4) 特約

3か月分以上賃料の支払いを怠ったときは、何らの催告を要せず、契約を解除することができる。

契約の解除などについて特別に約束したことを書いてください。

2 建物の所有者の氏名

申立人

3 明渡しを求める理由

(1) 契約解除の日 令和〇〇年 12 月 10 日

契約解除の意思を相手方に口頭で伝えた日又は契約解除の通知をする書面が相手方に到達した日を書いてください。

(2) 契約解除の理由

イ 賃料不払（令和〇〇年 8 月 1 日分から 3 か月分）

ロ 無断譲渡・転貸

ハ 無断増改築

ニ その他

明渡しを求める理由以外に、相手方との間で何か紛争になっていることがありましたら、その内容を簡単に書いてください。

4 その他の紛争の要点

相手方は、これまでも賃料の支払いが遅れがちであり、誠意がない。

これらの添付書類は、証拠書類として必要ですから、お持ちの場合は申立てのとき又は早いうちに提出してください。

この例では、内容証明郵便で契約解除をしたので、それを証拠書類として提出することにしました。

この固定資産評価証明書は、建物明渡事件について申立手数料を算出するために必要ですから、申立書に添付してください。その建物の所在地を管轄する市区町村役場で交付を受けてください。

添付書類

固定資産評価証明書

1 通

建物賃貸借契約書写し

1 通

内容証明郵便写し

1 通

(982130)

物件目録

所在 **〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番地**

家屋番号 **155 番**

種類 **居宅**

構造 **木造 瓦葺 2階建**

床面積 **1階 67.2 平方メートル**

2階 38.3 平方メートル

(現況)

構造 **木造 一部スレート葺 2階建**

床面積 **1階 67.2 平方メートル**

2階 32.2 平方メートル

前記建物のうち **1階 5号室**

床面積 **約 10.7 平方メートル**

賃貸借契約の対象である建物の登記事項証明書に基づいてその所在地、家屋番号、種類、構造、床面積を書いてください。

現在の実際の姿が登記事項証明書の記載と著しく違っているときに、その現況をこの例にならって書いてください。

[略図]

1階



2階



建物の一部又は部屋の明渡しを求める場合に、その明渡しを求める部分がわかるように簡単な図面を書いてください。

(別紙)

(区分所有建物)

物件目録

一棟の建物の表示

所在 ○○県○○市○○町○丁目○番地○号

建物の名称 ○○ハイツ

構造 鉄骨鉄筋コンクリート 造 陸屋根 11 階建

床面積 1 階 182.23 平方メートル

1~11 階 各 175.35 平方メートル

階 平方メートル

階 平方メートル

階 平方メートル

階 平方メートル

専有部分の建物の表示

家屋番号 ○○町○丁目○番○の○○○

建物の名称 1002

種類 居宅

構造 鉄骨造1階建て

床面積 1 階部分 71.47 平方メートル

敷地権の表示

土地の符号 1

所在及び地番 ○○市○○町○丁目○番○

地目 宅地

地積 213.45 平方メートル

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の252

賃貸借契約の対象である建物の登記事項
証明書に基づいて書いてください。

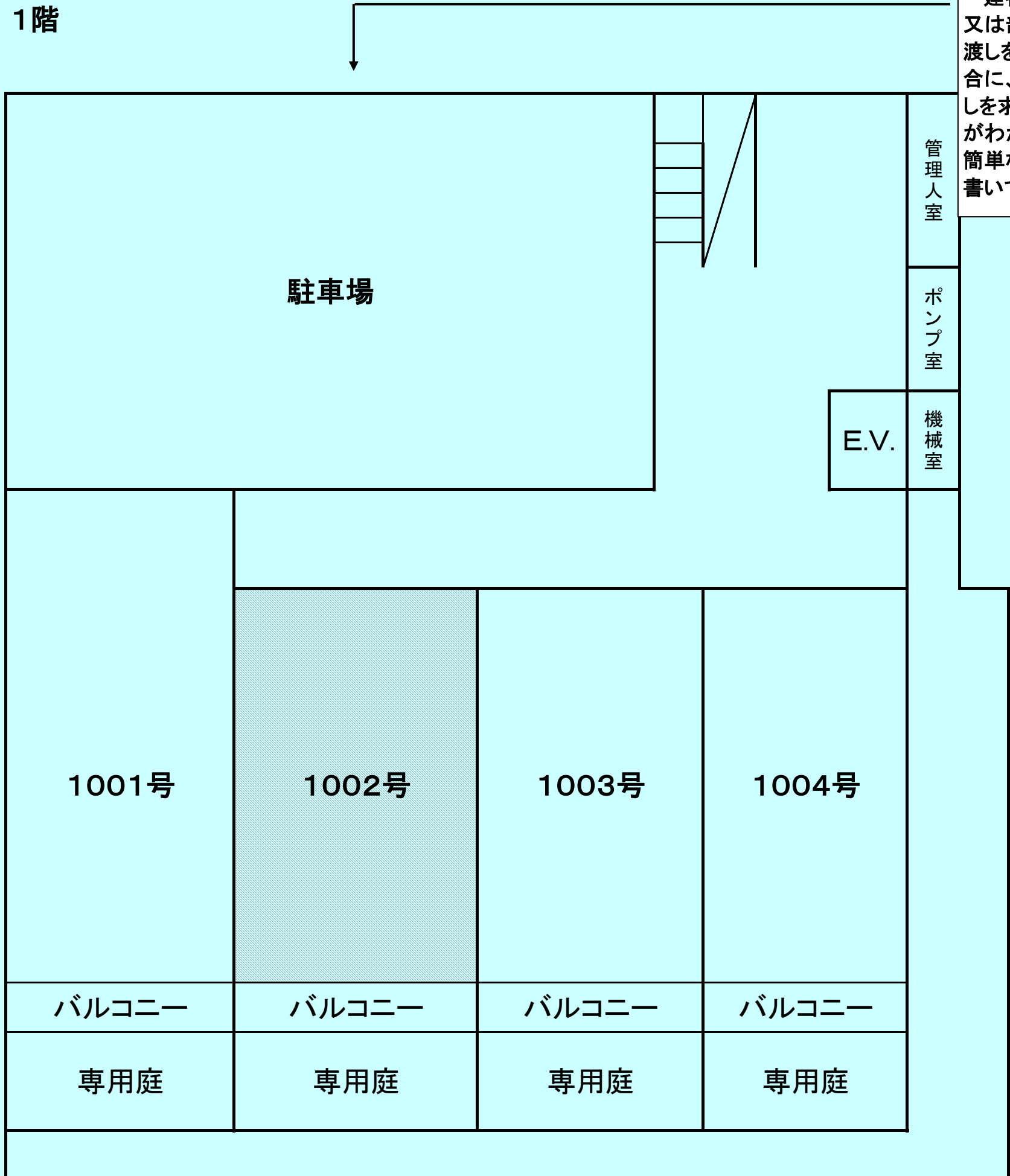
(別紙)

(区分所有建物〔略図〕)

物件目録

〔略図〕

1階



建物の一部
又は部屋の明
渡しを求める場
合に、その明渡
しを求める部分
がわかるように
簡単な図面を
書いてください。