

占有移転禁止仮処分命令申立書

収 入

印 紙

令和〇年〇月〇日

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、令和〇年〇月〇日、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○年○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○年○月○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○年○月○日付け催告書をもって、令和○年○月分ないし令和○年○月分の賃料等合計○○万○○○○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○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○年○月○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○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○年○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○年○月○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○年○月○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

〒〇〇〇〇－〇〇〇〇 大阪市〇区〇〇〇丁目〇番〇号

債権者 〇〇〇株式会社

代表者代表取締役 〇 〇 〇 〇

〒〇〇〇〇－〇〇〇〇 大阪市〇区〇〇〇丁目〇番〇号

〇〇法律事務所（送達場所）

電話（〇〇） 〇〇〇〇－〇〇〇〇

FAX（〇〇） 〇〇〇〇－〇〇〇〇

債権者代理人弁護士 〇 〇 〇 〇

〒〇〇〇〇－〇〇〇〇 大阪市〇区〇〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇マンション301号室

債務者 〇 〇 〇 〇

物件目録

所 在 大阪市〇区〇〇〇町〇丁目〇番地〇
家屋番号 〇〇番〇
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 〇〇〇. 〇〇平方メートル
2階 〇〇〇. 〇〇平方メートル
3階 〇〇〇. 〇〇平方メートル
4階 〇〇〇. 〇〇平方メートル
5階 〇〇〇. 〇〇平方メートル
6階 〇〇〇. 〇〇平方メートル

上記のうち、3階部分301号室 〇〇. 〇〇平方メートル