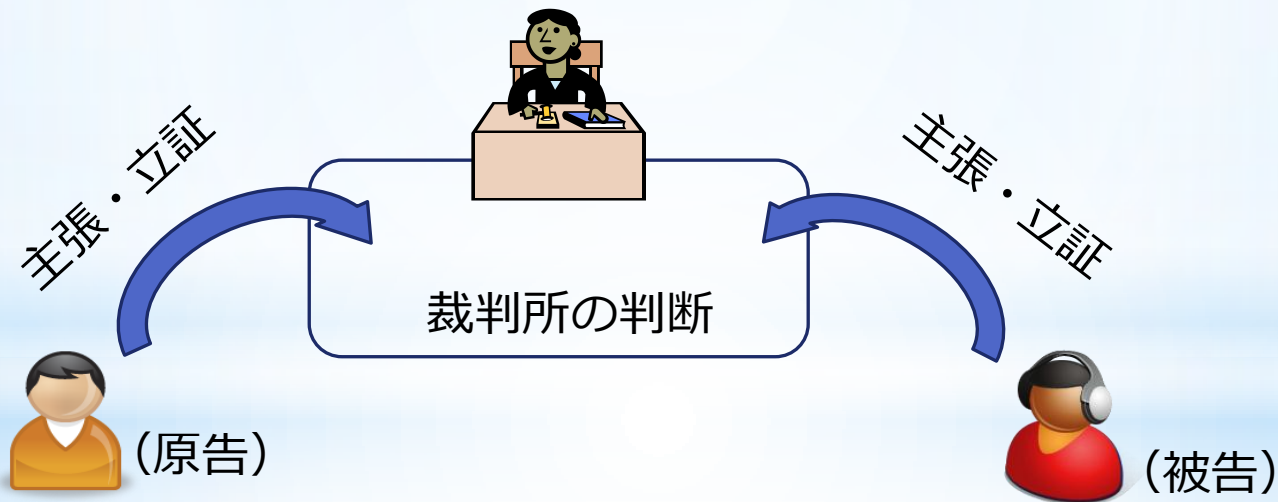


(1) 民事裁判の判決 \neq 真実

弁論主義とは・・・

判決の基礎となる事実に関する資料の収集・提出は当事者の権能・責任であるとする原則



原則として主張する側が自らその事実を証明する責任がある（立証責任）

証拠はできるだけ、残しておくこと
(契約書、写真、第三者の供述書、録音など)

(2) 勝訴判決 **≠** 目的の達成

①確定判決、和解調書



②強制執行の申立

財産の種類や場所の特定が必要



③差し押さえ



④換価手続き（競売の申立）



⑤配当の受け取り

裁判で勝訴判決をもらうよりも、債権回収の方が大変
事前に財産がないか確認しておくこと

(3) 勝訴・債権回収 **≠** 賃貸業の本質

工作物責任って知ってますか？

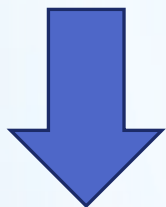
民法717条第1項

土地の工作物の**設置又は保存に瑕疵がある**ことによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、**所有者がその損害を賠償しなければならない。**

占有者（入居者さん）に過失がない場合、所有者（大家さん）は、無過失責任を負います。

平成11年9月20日神戸地裁判決

阪神・淡路大震災により
中古賃貸マンション（築31年）の1階が
押しつぶされ、借主が死亡した事案



築16年に取得したオーナーに、約1億3,000万円の賠償命令



《裁判所の判断》

コンクリートブロック壁の厚さや鉄筋の量が不十分などの欠陥があり、
建築当時の基準でも通常の安全性はなかったから、
本件建物には**設置の瑕疵がある**。



【イメージ写真】阪神・淡路大震災：(財)消防科学総合センター

大家さんは、衣・食・住の「住」を担う
非常に大きな責任があります。

その行動は

誰のためですか？