

不動産経営の注意点

気になる話題



飯沼総合法律事務所
弁護士
児玉 謙氏

プロフィール

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会登録。主たる業務分野は不動産取引関係の法務（売買、賃貸借等契約書類の検討や作成、裁判上裁判外の事件処理）、企業法務（契約処理、債権回収等）、相続・遺言の法務、著作権など知的所有権関係の法務等。

質問

弊社は、テナントAにビルのワンフロアを賃貸していますが、半年以上前から連絡がとれず行方不明状態であり、賃料も5ヶ月滞納したままです。まったく連絡がとれません。弊社は、Aとの契約を賃料不払いで解除し早々新たなテナントでフロアを稼働させたいのですが、どうすればよいでしょうか。

回答

最近テナント、特に外国人テナントなど突然に行方不明になり所在が国内か海外かも判らず、オーナーを困らせている事例が多いようです。行方不明であってもテナントは鍵を返還などしない限りまだ賃貸ビルを占有中なので、オーナー側としては明渡しを受けるには自力救済は控え法的な手続によるべきです。

貴社としては、Aの住所又は知れている居所に宛てて、滞納賃料を全額一定期間（たとえば1週間）に支払うよう催告し、支払いがなければ賃貸借契約は解除となる旨の内容証明郵便（配達証明付き）を送るの通知書を出す方法をとります。しかし、解除の通知は

行方不明のテナントに対して契約解除したいとき

ビルの明け渡しの強制執行は可能

相手方に到達しないという方法がありまして、すなわち、簡易裁判所に「転居先不明」として返却された前記の

は、その期間の経過をもって契約は解除となる（条件付解除という旨の書面を裁判所の掲示場に掲示してもらう）と共に、その掲示の事実を官報に掲載（または市区町村の掲示場に掲示してもらう）ます。この官報掲載（または市区町村での掲示）から2週間が経過すれば、解除の通知はAに到達したものとされます。そして、Aに到達したことがなった日から書面で定めた1週間がたてば、契約は解除により終了します。

なお、その後はすみやかに、賃貸フロアの明渡請求の訴訟を提起します。訴状も、同様にA宛てに公示送達となります。裁判所では欠席判決が下されるでしょう。通常は判決の確定を待ちますが、判決に仮執行宣言が付いていますので確定前でもビル明け渡しの強制執行は可能であり、裁判所に強制執行の申立をし、執行官により強制執行をしても構いません。

<事務所概要>
住所：東京都中央区銀座2-7-17
ティファニー銀座ビル7階
TEL：03-3567-7319(代表)