

# 不動産経営の注意点

## 気になる話題



飯沼綜合法律事務所  
弁護士  
兄玉 譲氏

### 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、Aは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カ月滞納したままで、全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く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

テナントが突然に行方不明になり所在も生死さえも判らず、オーナーを大変困らせている事例が多いようです。テナントは、行方不明であっても鍵を返還してこない限りは、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、実力行使（自力救済）は控えて、法的手続によるべきです。

貴社としては、まず、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）による通知書を出す方法をとりま

## 行方不明のテナントに対して契約解除したいとき

### ～再三にわたり相談を受ける問題～

知は相手方に到達しない効力が生じないの

で、解除通知も「転居先不明」として返却されてくれば、解除の効力は生じません。

この場合、公示送達という方法がありま

す。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

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）してもらいます。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に到達したことと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。

の通知書やAの所在が住民票や住居付近の聞き込みなど普通に調査しても不明である旨を記載した報告書などを資料として添えて公示送達の申立をします。それが受理されると、滞納賃料を一定期間に支払え、そうしないときはその期間の経過

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