

第16回 不動産ソリューションフェア

平成26年10月21日

テナント問題

—賃料の滞納、行方不明、無断改装など—

飯沼総合法律事務所

弁護士 児玉 讓

設 例 1. < テナントの賃料滞納 >

ビルのオーナー**A社**は、テナント**B社**に、事務所の用途でフロアを賃貸しました。しかし、**B社**の賃料の支払は少しずつ遅れるようになり、1ヶ月分以上（ときに2ヶ月分）滞納となる都度、**A社**は、「1週間以内に支払え」との請求をすると、これに対して**B社**は、指定された期限から10日以上も後に支払をしてくる、という状態がこの1年以上にわたり続いています。現在も、2か月分の賃料の支払がありません。

A社としては、早く優良テナントを入れてフロアを再稼働させたいと思います。

設 例 2. < テナントの行方不明 >

ビルのオーナー**A社**は、テナント**C社**に、事務所の用途でフロアを賃貸しました。しかし、**C社**は、半年近く前から急に賃借フロアに人の出入りが皆無となり、**C社**の代表者にも社員にも、電話でも郵便でも全く連絡がつかなくなっております。また賃料も4ヶ月間滞納となっている状態です。

A社としては、自力をもってしても早く、中の動産類を搬出し鍵も取り替えて、新たなテナントを入れてフロアを再稼働させたいと思います。

設 例 3. < 無断改装 >

ビルのオーナー**A社**は、テナント**D社**に「店舗として使用する」との約定で1階フロアを賃貸しました。ところが、**D社**は、長年ファッション関係の店舗を営業していましたが、営業不振となったので、**A社**に無断で、洋菓子店に切り替えるべく、表のウインドウ、日よけ、トイレ等の水回り、ショーケースなどの改装をしました。**A社**としては、無断でこのように勝手なことをされては困ります。

解説 ビルオーナーA社：早く新たなテナントを入れて再稼働させるべく、現在のテナントに出て行ってもらいたい。

設例1. 契約の解除

(1) 手続

賃料の催告と条件付解除 未払賃料を期間（たとえば1週間）内に全額支払え（催告）＋ その支払がなければ契約は解除される（条件付解除） → 内容証明郵便による通知書 ＋ 配達証明付で出状

催告の期間

催告の期間は5ないし7日程度

(2) 要件

① 賃料の不払いの事実

1回の不払いで解除できるのか？ 賃貸借＝継続的契約 ⇒ 信頼関係に立脚 ⇒ 信頼関係の破壊とみとめられる事情＝復旧無理 が解除の前提 ⇒ 通常は1回の不払いでは解除は無理

② 信頼関係の破壊と認められること

賃料不払いの回数など

⇒多くの場合3ヶ月の滞納 場合により2ヶ月滞納も可であろう

(3) 無催告で解除できるか

ア. 催告の意義 賃借人に翻意の機会

→ 原則として無催告の解除は認められない。 最高裁昭和35.は、11ヶ月分の滞納でも否定

テナントが催告（＋条件付解除）の度に支払いをしてくるときは？

それに備えて、無催告解除の特約を設けて、催告なしで解除していきたいところだが・・・

イ. 無催告解除の特約ある場合は

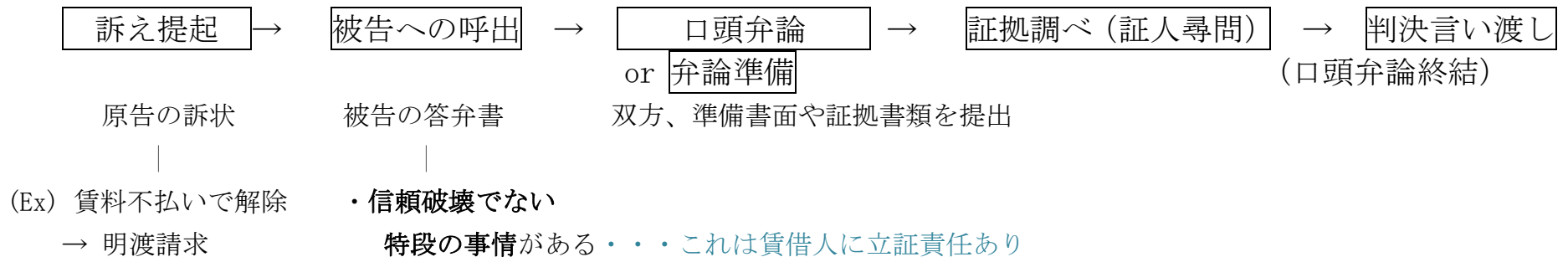
→ その特約のみでは困難であり、信頼関係の破壊と認められる事情が必要

- a ・ 長期間の賃料不払い
- b ・ 賃借物件を自己の所有と主張
- c ・ 支払いの遅滞を繰り返しその都度催告しないと支払いをしない態度

本件では、2ヶ月滞納+信頼関係破壊と認められるので、催告・条件付き解除でいくのが確実

ただ期限に支払われたらそれまで。上記c. のファクターに依拠して無催告の解除でいける可能性も。ただ、信頼破壊の程度にもよるので慎重に。

2. 建物明渡請求訴訟の提起



3. 訴訟提起前に占有移転禁止の仮処分を得ておくこと

(1) 占有移転禁止の仮処分とは？

民事訴訟は対立当事者間の紛争を解決するもの → 判決の効力も原則として当事者間のみに及ぶ

↓
被告が口頭弁論終結の前に建物の占有を第三者に移転すると、被告宛ての判決をもって第三者に執行できない。
↓
仮処分命令で、第三者への占有移転を禁止 → 違反して占有移転しても、第三者には判決が及ぶ

(2) 仮処分の執行方法 現地建物にて仮処分命令書の公示札

(3) 申立時に保証金を要する 事業用なら適正賃料の2～5か月分、 居住用なら1～3か月分

4. 強制執行

(1) 強制執行の申立

確定判決 or 判決における仮執行宣言 による。 通常は確定判決による、しかし判決の送達から2週間かかる。他方、仮執行宣言付判決は確定前でも強制執行は可、ただ控訴により覆らないことが前提、行方不明ならよいが。

(2) 執行官による強制執行について

ア. 執行の費用 ①解体・搬出業者 ・・費用は、50万前後ないしは100万円は普通にかかる
②開錠業者 ・・・これは鍵がないとき。 東京の場合2,3万円かかる

イ. 執行の手続き

催告と断行 通常は執行官が当該建物に赴き明け渡しの催告、1ヵ月後に執行の断行
ただし、催告は場合により（半年以上行方不明で連絡とれないとき）省略可

残置物の処分の手続 通常残留物については、賃貸人において執行官の大変安い評価に基づいて買取る。

設 例 2.

1. 意思表示の到達主義の原則

解除は到達により効力発生 行方不明者に対しては、催告・解除の意思表示は不到達となり、効力が生じない !!

2. 裁判所による公示送達 (1) 公示送達の申立 簡易裁判所 相手方の最後の所在地、住所地の管轄

(2) 手続 申立て資料・・・当方の過失なく相手方の所在がわからないことの証明

会社の営業所や代表者の自宅など知れている所在地への通知書の郵送（返却）や調査報告書などをもって証明する。

裁判所の公示送達許可決定

→ ①裁判所の掲示場に催告・解除の通知を掲示 ②官報(or市区町村の掲示場)にて①の事実を掲示

(3) 公示送達の効果

②の掲示の日から2週間経過 → 催告・解除の通知は相手方に到達したものとみなされる。

そして、到達したこととなった日から所定の期間（例えば1週間）がたてば、契約解除となる。

解除 → 契約は終了 → 明渡し請求訴訟の提起

(関連) 内容証明による通知書の返却

「転居先不明」の場合

「不在留置期間満了」の場合 …… 普通郵便（特定記録郵便）の活用

特定の引受番号をもって郵便追跡サービスにより配達がわかる

(ただし当該通知書が届いたことまでの立証はできない・・・これが内容証明郵便との違い)

3. 自力救済について 法的手続きによらない

= 法的手続きによらず、テナントの意に反して荷物を搬出・処分したり鍵を取り替えたりするもの
自力救済は原則として禁止される。賃貸フロアや什器備品等動産類の占有は？ → 行方不明とはいえテナントが
占有中 刑事では住居侵入、器物損壊または窃盗罪、 民事では損害賠償

例外 法的手続きによったのでは不可能又は著しく困難と認められる緊急やむを得ない特別な事情あるとき、必要な範囲内で

特約ある場合は？ ▲ 解除もせずに、賃貸人が中の動産類を搬出できるというもの・・・ 違法・無効

▲ 解除により契約終了後も任意に退去しないとき、賃貸人が中の動産類を搬出できる等・・・しかし自力救済

○テナントが任意退去した後の残留物あるとき、賃貸人が搬出・処分できる、これはOK (東京高裁平成3年)

4. 訴訟提起

被告が行方不明の場合は、訴状の被告への送達も公示送達による。

また判決(欠席判決)も同様。

訴状は、裁判所掲示日から2週間経過後に送達されたものとみなされるが、訴訟手続上2回目以降の公示送達は簡易にする趣旨から、裁判所掲示の翌日に判決が送達されたものとみなされる。

設 例 3.

1. 増改築や改装、改造の制限

(法的根拠)

ア. 民法上、賃借人の善管注意義務と用法遵守義務あり

(契約又は建物の性質により定まった用法により建物を利用すべきこと)

⇒ 無断での増改築や改装、改造は禁止 → 強行すれば債務不履行となる。

イ. 増改築や改装、改造等を制限（賃貸人の承諾要する）する特約

2. 解除の要件

(1) 無断での増改築や改装、改造

(2) 信頼関係の破壊と認められる事情

3. 信頼関係の破壊についての判断基準

ア. 認められる要素

・ 無断での増改築等の禁止特約があること

→ 賃貸人としての対策： 契約締結時の時に、契約書上定めておく。

・ 賃貸人の制止、反対にも拘らず、テナントが強行

→ 対策： 賃貸人は、見つけたら、明示的に繰り返し反対する、反対した証拠を残す。

- 建物の構造そのものを変更するような大規模なもの
- 建物の保存上悪影響、あるいは原状回復に支障

- 建物の使用目的、用途についても違反している
 - 対策： 契約締結時の時に、契約書上「使用目的」をなるべく具体的に明示しておく。

イ. 否定される要素

- 原状への回復が容易
- テナントの生活の必要上やむを得ないこと
- むしろ修理、修繕として価値を維持させていること
- 賃貸人の態度・・・黙認していた、過去における同種の行為を承認していた 等

本件については、参考判例東京地裁平成元年 1. 27. 判決

20年間ファッション関係の業種 賃貸人とは業種の変更の意図を秘して改装を合意した
しかし合意の範囲を大きく超えた改装 → 賃貸人の期待を裏切るもので信頼関係の破壊有り → 解除を肯定

4. 催告の要否

信頼関係の破壊 → 無催告での解除

ビルオーナーが集う不動産総合展示会

第16回 不動産ソリューションフェア

10/21(火)・22(水)

OPEN 11:00 ~ CLOSE 17:30

入場無料

東京ビッグサイト 西4ホール
東京都江東区有明3-11-1

主催：(株)ビル経営研究所

週刊ビル経営

不動産ソリューション

おかげさまで20周年 20th Anniversary

〒104-0061 東京都中央区銀座7-17-12

HP:<http://www.biru-mail.com/fair2014.html>