

# 解決 テナントトラブル Q&A

## 問題あるテナントへの対策 ①

**Q1** 入居テナントが半年近く前から行方不明であり、賃料も4カ月以上滞納しています。どうすればよいですか。

それがテナントに到達し、1週間内に支払いがなければ、解除の効果(契約終了)が発生します。

このように解除のような意思表示は、到達しないと効果が生じません。そのので、テナントが行方不明であれば、内容証明郵便による通知を出しても「転居先不明」で届かず返却されてきますので、到達にはなりません。となると、契約を解除できないまま、テナントを退去させることができないまま無駄に月日が経過してしまいかねません。

しかし、そうだからといって家主としては、テナントに無断で部屋の鍵を開けて中のテナントの家財等を搬出、処分したりする自力救済はできません。つまり、家主の所有する建物であっても、依然としてテナントの占有する

ものであり、勝手に立ち入りテナントの荷物を処分したりすれば、住居侵入、器物損壊、窃盗などの犯罪となり、民事でも損害賠償請求を受けるおそれがあります。

そこで、法的手続きのもとで、テナントへの催告・解除と明渡しを実現する方法をとることになります。すなわち、簡易裁判所に申立てして公示送達という手続をとることです。これは、裁判所や官報への掲示により送達されたことにするものです。

申し立てにあたっては、テナントの住所など知っている場所に催告・解除の内容証明による通知書を郵送したけれども返却されたという返却通知書やテナントの住所とされている所やその他勤務先などを調べたが行方不明であるとの報告書などを証拠資料として添付して、簡

易裁判所による公示送達の方法を受けます。これにより、催告と滞納賃料を一定期間に支払わなければ賃貸借契約は解除となる旨の通知書面を、簡易裁判所の掲示場に掲示してもらい、同時に、官報に1回掲載してもらい、官報への掲載から2週間経過すれば、こうした催告・解除の通知書面は相手方に到達したものとみなされます。

こうした場合、公示送達をもって到達したものとみなされて契約解除の効果が発生することとなります。

そうして、それによる賃貸借契約の終了を理由としてテナントに対して建物明渡し訴訟を提起します。訴状の送達も公示送達によりなり、通常は欠席判決となり、判決もテナントに公示送達されます。判決の送達から2週間経過すれば判決は確定します。通常は確定判決をもって裁判所に対象建物(部屋)の明渡しの強制執行の申し立てをします。ただ、判決が確定しなくても、仮執行宣言(判決書には、普通判決は仮に執行することができるといふ一文があります)をもって強制執行の申し立ても可能です。

いずれにせよ、後は、裁判所の執行官により明渡しの強制執行をしてもらうこととなります。



2週間経過すれば判決は確定します。通常は確定判決をもって裁判所に対象建物(部屋)の明渡しの強制執行の申し立てをします。ただ、判決が確定しなくても、仮執行宣言(判決書には、普通判決は仮に執行することができるといふ一文があります)をもって強制執行の申し立ても可能です。

いずれにせよ、後は、裁判所の執行官により明渡しの強制執行をしてもらうこととなります。

## 問題あるテナントへの対策 ②

**Q2** テナントに事務所として賃貸したところ、反社が占有・利用していることが判明した場合、どうするか

弊社は、ビルのワンフロアをIT企業だというA社に事務所として賃貸し引き渡したところ、数カ月後に警察からの連絡により、それが暴力団事務所として使用されており、近所からの苦情も寄せられている事実が判明しました。

(ア) A社は、実は暴力団で、実は暴力団であり、組事務所の用途を秘して借りている事実が判明しました。各場合にどう対応すべきでしょうか。

**A1** テナントが行方不明の場合、通常はご相談の場合のように数カ月間の賃料不払が生じており、それを理由に賃貸借契約の解除をします。すなわち、賃料を3カ月以上にわたり滞納すれば、1週間程度の期間を定めて支払いを催告しますが、催告すると共にその期間内に支払いがなければ(改めて通知・催告しなくとも)解除となる旨の通知書の内容証明郵便にてテナント宛に出します。

(イ) A社は、実は暴力団で、実は暴力団であり、組事務所の用途を秘して借りている事実が判明しました。各場合にどう対応すべきでしょうか。

**A2** 貴社としては、まず、A社との賃貸借契約を解除すべきこととなります。まず、(ア)の場合は、A社はB組に転貸しており、無断転貸の場合にあたります。民法上あるいはほとんどすべての契約書に、無断転貸の場合、賃借人に対する契約解除ができる旨定めてありますので、内容証明郵便をもってA社に対して契約解除の通知を出します。

また、最近では、積極的に賃貸借契約書にテナント側が暴力団関係者でないことを表明しそれに反した場合に賃借人が解除できることを明言する特約も推奨されていますので、そうした特約により、(イ)の場合は、一層解除は認められやすいです。

また、(イ)の場合は、A社がB組に転貸して、無断転貸の場合にあたります。民法上あるいはほとんどすべての契約書に、無断転貸の場合、賃借人に対する契約解除ができる旨定めてありますので、内容証明郵便をもってA社に対して契約解除の通知を出します。

また、最近では、積極的に賃貸借契約書にテナント側が暴力団関係者でないことを表明しそれに反した場合に賃借人が解除できることを明言する特約も推奨されていますので、そうした特約により、(イ)の場合は、一層解除は認められやすいです。

の通知を出します。裁判例は、多くの場合、無断転貸あるいは用法違反の事実だけではなく、それに加えて賃借人とテナントの信頼関係を破壊すると認められる事情があることをもって、契約の解除を認めています。暴力団事務所が入居したという事態や近所の苦情、そしてこれにより貴社の賃貸建物における通常テナントの使用や入居を妨げるおそれ大なることから、こうした実質は認められましょう。

また、最近では、積極的に賃貸借契約書にテナント側が暴力団関係者でないことを表明しそれに反した場合に賃借人が解除できることを明言する特約も推奨されていますので、そうした特約により、(イ)の場合は、一層解除は認められやすいです。

そうして、それが理由としてテナントに対して建物明渡し訴訟を提起します。建物明渡し訴訟の提起にあたっては注意すべき点があります。せっかく訴訟で被告B組またはA社に賃貸フロアの明渡しを命じる判決を勝ちとつても、訴訟の途中(結審する前)にこの被告から第三者に占有が移転されてしまえば、訴訟当事者でないこの第三者に対しては、その判決による強制執行はできません。この第三者に対して新たに訴訟提起して新たな明渡しの判決をとって強制執行する他はありません。

しかし、それでは無用に手間暇がかかり不合理です。そこで、訴訟提起にあたっては事前に、占有移転禁止の仮処分を裁判所から得ておくべきです。この仮処分は、被告(当初の占有者)に対して、他に占有を移転してはならない等と命令するも



飯沼総合法律事務所(東京都中央区)  
児玉 謙 弁護士

**Profile**  
東京大学法学部卒業。  
昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。  
飯沼総合法律事務所パートナー。  
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務著作権、知的財産の法務など。