対応の遅れは賃料収入の減少に繋がる

貸室内の残置物トラブル 対処法と解決策を検証

前項では入居テナントの夜逃げを実際に体験したオーナーの話や、残置物処理に伴うトラブルを防ぐためのオーナーの取り組みを紹介した。今頁では、専門家の意見を元に、万が一、テナントが行方不明になった場合の対処法ならびに残置物の適切な処理方法について検証していく。

不用意に室内を荒らさず迅速な建物明け渡しが重要

テナントの行方不明に伴う残置物の処理トラブル対処法について、時系列を追って考えていきたい。まずは、賃貸借契約を交わす時点での対処法である。

賃貸借契約書の多くは、契約の解除等によって契約が終了する日までに賃貸フロアを明け渡し、自然発生的な損耗を除いて原状回復することを定める「明渡し」の条項が設けられている。また、明渡しが行われた後に借主が残した物品については、その所有権を放棄したものとして、貸主が処分することができるという旨の項目が設けられることもある。前項でも述べたようにテナントが行方不明になってしまった場合、契約そのものは継続された状態であるため、その時点で貸主であるビルオーナーは当該フロアの占有権を回復していない。このため、契約書に残置物の処分に関する項目があったとしても、テナントの行方不明というケースでは、必ずしも効力を発揮するとは限らない。とはいえ、契約書に残置物の処分に関する項目を盛り込んでいることにより、オーナー側の意思をテナント側に伝えることはできる。

▲不況の今こそテナントの行方不明は起こりやすい

次にテナントの入居中における対処法について考えてみる。テナントがオーナーの前から突如として姿を消すということは、企業としての財政状況が相当に困窮していると理解することができる。また、行方不明の時点での賃料の滞納も大いに考えられる。悪質なケースも中にはあるだろうが、やむなくオーナーの前から姿を消すということも少なくは無いはずだ。これを防ぐというのは難しいことではあるが、日頃からコミュニケーションをとりテナントが何について悩んでいるかを引き出すことで、行方不明を防ぐ手立てとなる可能性もある。一定の賃料に固執するのではなく、テナントの状況によっては賃料の減額に応じるなどの柔軟な対応が必要である。正規の手続きを踏んでテナントが退去するのであればまだしも、行方不明となるとその後のテナント誘致が大きく遅れ結果的に賃料収入が大幅に減少してしまうことにもなりかねない。

では、実際テナントが行方不明になってしまった場合は、オーナーはどのように対処すべきなのだろうか。結論から言えば、建物明渡しに強い弁護士に相談し、法的手続きを踏んで明渡しの強制執行を早急に実現することである。注意したいのは、テナントが行方不明になったからといって、占有部の什器などをオーナーが勝手に処分してしまうと、オーナーとテナントとの間での民事の係争とは別件の、不法侵入や器物損壊、窃盗といった刑事告訴される恐れがある。弁護士の指示に従いながら明渡し訴訟を提起し、強制執行がなされて初めてオーナーによる残置物の処分が可能となる。テナントの行方不明から明渡しの強制執行までの期間は、飯沼総合法律事務所の児玉譲弁護士によれば、5カ月から半年程度を要するとされ、その期間の当該フロアの賃料収入は当然ゼロである。賃料収入の減少を防ぐオーナーの予防線としては、契約時に保証会社を介入させる、あるいは保証人を得ておくことが考えられる。

なお、残置物は強制執行の執行官の査定によって、破格の値段でオーナーが買い取ることができる。買い取った残置物は自身で使用することはもちろん、次に入居するテナントに譲渡あるいは売却することもでき、不要な物品があればリサイクルに回すこともできる。広友リースのように、残置物を一括して引き取るサービスを展開する企業もあり、無駄なく残された物品を活用することも有効といえる。

残置物の内容によっては高額な負担を強いられることも

日本地主家主協会

理事長
岡田　光雄氏

貸室内の什器や機材をそのままに入居者が行方不明になってしまうケースは、オーナーにとっては非常に悩ましい問題といえます。

賃貸借契約が継続している以上は、仮に入居者が行方不明になったとしても、いずれ戻ってくる可能性があり、オーナーが残置物の処分など無闇に行動することができないからです。3カ月程度の賃料滞納が発生すれば法的手続きを準備し、残置物については保証金と相殺する形で処分することとなります。しかし、例えば大きな工作機械が貸室内に残されていれば、その運び出しから処分までの費用だけでオーナーは高額な負担を強いられることになり、保証金だけではその費用を賄えなくなってしまいます。また、ビルを建替える際の入居テナントの立ち退きも、オーナーにとっては長期化しやすい問題です。店舗であれば、移転先の内装や造作にかかる費用、直近数年の売上実績から算出される閉店期間中の営業損失など、小規模な店舗でも数千万円の立ち退き料を求められると考えられます。また、大通りに面した人気店などでは立ち退き料だけでも2億円から3億円になることもあります。立ち退き料や建替えの建築費用などをその後の家賃収入で回収するのは長い年月が予想されるだけに、周辺のビルオーナーと連携し、再開発の形式で不動産の価値を上げることも一つの手段として検討するべきであると思います。当協会では残置物や立ち退きなどの問題、また、再開発の権利調整などに対しオーナーの相談窓口を設けています。お気軽にお声掛け下さい。

予防線を張りつつ万が一の場合は一刻も早く強制執行の完了に努めるべき

飯沼総合法律事務所

弁護士
児玉　譲氏

賃貸借契約書の「明渡し」の条項では、通常、契約解除等によって賃貸借契約が終了した場合終了日までに物件を原状回復のうえ明け渡すことが明記されています。そして契約書によっては、更に、明け渡した後に残置物があった場合は、テナントが所有権を放棄したものとして、賃貸人において自由に処分できるという条項が明記されている場合があります。後者の定めは、契約解除などに伴い契約が終了しテナントが任意に明渡した場合には、残置物の処分がしやすくなりますので、契約書の定めとしての効力は期待できます。しかし、そうではなくテナントが行方不明になったような場合は、解除（公示送達）してもテナントとしては契約終了を認識していないので、当然にその占有状態は継続しており明け渡しもしませんし、従って残置物の所有権を放棄したものとみなすのも困難と思われます。この場合、テナントが行方不明になったからといって、無断で賃貸物件に立ち入りテナントの所有物を搬出、処分したりすれば、貸主は、後日テナントから住居侵入罪や窃盗罪あるいは器物損壊罪で刑事告訴される恐れがありますし、また貴重品があったなどとして損害賠償請求を受ける恐れもあります。そこで、テナントが行方不明になった場合は、きちんとした法的手続をとることが勧められます。そうしたテナントは、通常数カ月間の賃料滞納もしているので、賃料の催告・解除の内容証明による通知を出します。内容証明郵便は返却されてきますので、そうした返却物や調査したが行方不明だとの調査報告書などを添付して、簡易裁判所に催告・解除の公示送達の申立を行います。これを認めた裁判所は催告・解除を一定の方法で公示し、所定期間（2週間）の経過で催告・解除は到達したことになりますので、賃料不払いにより契約は解除となり終了します。そこで、貸主は、テナントを被告として裁判所に建物明渡訴訟を提起し、欠席判決を経て、その判決の確定をまって、明渡しの強制執行へと至ります。催告・解除の通知（公示送達）から明渡しの強制執行までの期間は、欠席判決という早い手続きを経ても5カ月は要します。不払いの期間とあわせると確かに賃料のロスは大きいです。そこで、契約のときに信頼できる保証会社の活用あるいは保証人を得ておくことが重要です。また残置物の処分については、明渡しの強制執行の際、執行官の査定によって貸主は残置物を相当に安価な価格で買い取るのが通常であり、その結果自由な処分が可能となります。テナントの行方不明は頻繁に起こることではありませんが、リスクを少しでも軽減するために残置物の処分に関する条項の明記や、保証会社の活用といった予防線を張りつつ、万が一の場合は公示送達を利用し明渡し訴訟を粛々と行い一刻も早く強制執行を完了することがオーナーにとって望ましいことと思われます。

不要物全てをワンストップで片付け

広友リース

執行役員
FM営業部・事業開発推進部　部長
伊藤　博氏

▲机や椅子は有効に活用したい

当社の「不要物ワンストップ片付けサービス」は、オフィス移転や改装によって不要となった机や椅子、ロッカーなどの備品類から機密書類まで、いわゆる「ビルをひっくり返して落ちる物」の片付けを一括して行うサービスです。不要となった備品類の処理は、程度によって「買取り」「寄付・寄贈」「リサイクル処理」の3段階に分かれています。買い取った品物は、当社グループのリサイクルショップ「リスタ」や全国2000店以上の買取業者のネットワークを駆使して販売、あるいは当社のレンタル用商品として使用します。また要望に応じて公的団体やNPO法人などへの寄付・寄贈もご提案します。これはクライアントの名義で寄贈するもので、企業のCSRにも貢献できます。使用に堪えないと判断されたものは解体しリサイクルされますが、当社ではこの過程で排出されるCO2の量を可視化して、カーボンオフセットの提案も致します。例えばリサイクルのための仕分けや解体・分別はすべて現場で作業しますが、分解・減溶してから輸送することでコストおよびCO2の抑制にもつながります。当サービスにより、廃棄物として処理するよりもコストで1～3割削減、同じく工期は1～2割短縮できます。ビルの品質保持という観点に立てば、残地物などの後片付けも重要な問題です。ビルの価値向上に直接つながるシステムであると考えています。