

Property

商業用リース契約の終了

商業用リース契約を終了することは、鍵を大家に返すように簡単なことではありません。通常、テナントは許可された方法のいずれかでリース契約を終了できない限り、リース契約が終了するまで施設に滞在することを契約上拘束されます。ここでは、決められた契約期間が切れる前にリース契約を終了するためのいくつかのオプションを紹介します。

1. 中途解約条項

このオプションは、リース契約に中途解約条項が含まれている場合にのみ使用できます。中途解約条項は決められた契約期間の前にリース契約を終了するために事前に合意された権利をテナントまたは大家に与えます。また中途解約のオプションには、特定の日付を決めてもよく、決められた期間に関連付けてもかまいません。下記の他のオプションとは異なり、中途解約条項は大家の同意を必要としません。正しく記述され、通知の必要条件に従っていれば、大家はリース契約の終了に反対することができません。しかしながらテナントは事前条件が満たされ中途解約通知が正しいことを確実にするために、解約日前の適切な時期に法律アドバイスをうける必要があります。もし誤りがあった場合、中途解約通知を無効にして、テナントを契約期間終了まで滞在させる権利を大家に与えることになる可能性があります。中途解約条項が適切に交渉されない限り、テナントは解約日を過ぎて支払った金額の返金を受けることができない可能性があります。



2. 譲渡

ほとんどのリース契約（短期リース契約以外）では、テナントによる第三者へのリース契約の譲渡が認められます。大家は特に財政状態に関して、新しいテナントに対し一定の条件を出し、新しいテナントがリース契約の義務を果たせる事を確認するためのリファレンスを要求するでしょう。基準が満たされている場合、合理的な理由なしに同意をしないことは困難です。テナントはリース契約の譲渡に際して、大家が撤退するテナントに「公認保証証書」を提供するように求める可能性が高いことを認識する必要があります。保証は新しいテナントの支払いに関する保証です。撤退するテナントは、リース契約が終了するか、新しいテナントがリース契約を他の当事者に譲渡するまで、責任を負います。

3. 又貸し

リース契約が施設のサブレッティング（Sub-letting）を許可する場合（アンダーレッティング（Underletting）とも呼ばれる）、テナントはテナントのリース契約の条件とほぼ同様でなくてはならない新しいサブリース契約を（大家の同意を得て）付与することが可能です。新しく入居するテナントはアンダーテナント（Undertenant）となり、既存のリース契約を遵守しなければなりません。テナントは依然として大家に対する責任を果たす義務を負い、事実上アンダーテナントの施設使用を管理する必要があります。しなければなりません。アンダーテナントは又貸しが許可される前に、まず大家から書面による同意によって承認されなくてはなりません。

4. 返却

大家が同意すれば中途解約条項なしで早期にリース契約を終了することができます。これは返却（Surrender）として知られています。大家はリース契約の返却を受け入れる義務がなく、一部の大家は施設を引き渡す代償として、支払いを要求することがあります。返却は、テナントがリース契約下でそれ以上責任を負わない証拠として、証書の形で記録されるべきです。

5. 没収

テナントの状況が悪化し、家賃を支払うことができないまたは義務を遵守していない場合、大家は通常、テナントが施設内に滞在し続けることを許可しません。大家はリース契約を「没収する」措置をとることができ、鍵を変更してテナントが施設に戻ることを阻止することができます。この種の行為は、リースを終了させることになるでしょう。また、大家はテナントを施設から退去させる裁判所命令を取得することも可能です。

どの措置を行う場合も、事前に法律アドバイスを得ることが重要です。テナントは、施設の占有終了時に修理の責任を負う可能性があり、大家はテナントが施設を良好な状態に保つことができなかった場合に法的に損害賠償を請求することができます。これは一般に「修繕費用」の請求と呼ばれています。修繕費用に対処することは、テナントにとって非常にコストがかかることがあり、また大規模な修理代金を請求されることを避けるために、専門家のアドバイスを受けることを強くお勧めします。

リース契約に関するアドバイスが必要な方は、3HRのプロパティチームまでご連絡ください。

Afsana Rahim
Solicitor - Property
E: afsana.rahim@3hrsc.com



This newsletter is designed to provide general information only. It does not constitute legal or other professional advice and thus should not be relied on. Definitive advice can only be given with full knowledge of all relevant facts. If you would like to discuss any aspect further, please contact us.

3HR Corporate Solicitors Limited is a Solicitors Practice, authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority, No: 597935.
3HR Benefits Consultancy Limited is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority. Firm Reference Number: 556015

The registered office of both 3HR Corporate Solicitors Ltd and 3HR Benefits Consultancy Ltd is New Broad Street House, 35 New Broad Street, London EC2M 1NH. Mainline Tel: 0207 194 8140 Web: www.3hrsc.com