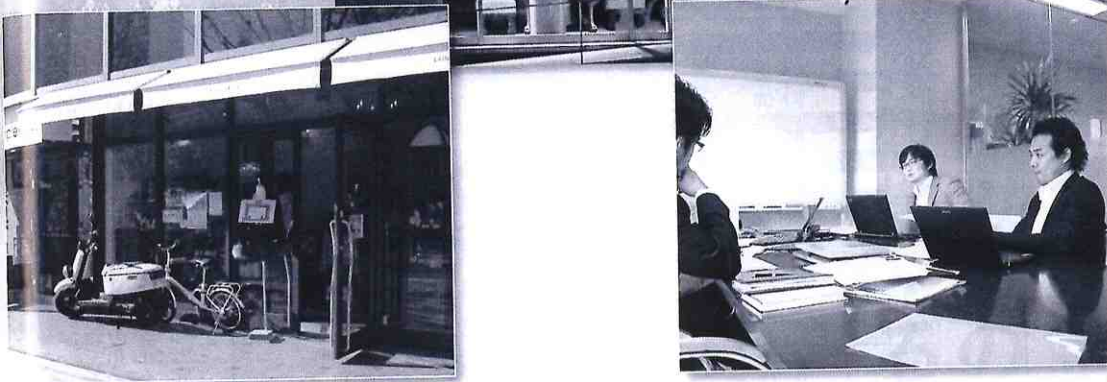


テナント契約の トラブル防止ポイント



新しい土地活用や新規物件の購入で初めてテナント契約するケースは少なくないだろう。アパート・マンションの賃貸とテナント向け賃貸とは全く異なる。この不況の中、テナント賃貸でトラブルが起こればやすすくなつており、より「層」注意が必要だ。今回はテナント契約のトラブル回避について現場のプロと弁護士に話を聞き、まとめた。

借主の方がプロのケースも

あるテナント契約現場での話。仲介業者から「地主さんが『保証人は？』と言われていますが」と言われた財務系テナントの担当者がこう返した。「どっちが？」

そんな冗談のような話があるほど、いわゆる住居系賃貸借契約とは異なり、テナント系は借主の方が資本力がありプロといえる。

コンビニや店舗などチェーン展開する企業なら、テナント開発部のような専門部署があり、法的知識から賃貸相場など、貸主よりも詳しい。

そのため、契約書についてもひな型を持っていない貸主が多いので、「当社の方でひな型があります」と用意する。

テナントの契約書を初めて見る貸主は、ブランドを信用してあまり細部をチェックしないことが多い。だが、法的問題がないとしても、中立

な契約内容であるわけではない。「だからこそ、ほかのテナント契約書と比較する必要があるのです」とテナント仲介を主とする不動産会社「ジェイエル（東京都中央区）清水啓亮社長」はこう指摘する。周りにテナント契約に強みを持つプロがいればよいが、いない場合は、例えばコンビニの契約を予定している人は仲間ではかのコンビニの契約書を持っている人に頼んで、見せてもらうことも一つの方法だろう。

同じ会社であっても、いくつかひな型を用意しており、例えば素人のオーナーの場合はゆるい契約内容のひな形を、財務系などの大手不動産会社がオーナーの場合は細かい条項を設けた内容のひな型などを用意しているようだ。貸主のレベルを見て変えているという。こうした実情を踏まえて、契約に臨むことが重要だ。

POINT ① 同じ借地借家法でも住居とは似て非なるもの

細かい契約条項が必要不可欠となるテナント契約に強い仲介業者は意外に少ない。事業系や商業系テナントもアパート・マンションと同じ借地借家法の下で契約するが、その契約内容は似て非なるもの。注意しなくてはいけないポイントが多い。それを証拠に契約書は住居系よりもかなり厚みがある。

普段、賃貸住宅の仲介を依頼して取り引きのある業者が、必ずしもテナント仲介を得意とするとは限らない。だからこそ、オーナーもテナント契約の注意ポイントを知っておく必要がある。

「細かい契約条項が必要となりま

契約時の注意ポイント10項目

- ① 坪賃料の面積に注意
- ② 保証金は取れているか
- ③ 原状回復の取り決め
- ④ 修繕費の取り決め
- ⑤ 看板の取り付け位置の取り決め
- ⑥ 各種届出など違法性を確保
- ⑦ 電気代・上下水道代の清算ルールを明確に
- ⑧ ゴミだしのルールを明確に
- ⑨ 区分所有建物の場合は管理規約を守る
- ⑩ 成長中のテナントを誘致する

す。特記事項だけでもかなり多いのです」

商業系テナントに強みを持つ福田財産コンサル（東京都中央区）福田郁雄社長がこう話すように、賃貸住宅ではいわゆる一般入居者を相手にするのは異なり、プロを相手にするテナント契約は細心の注意が必要だ。その注意ポイントも福田社長のアドバイスのもとに左上の10項目にまとめた。

①では、坪賃料の範囲に注意することが重要。専有面積なのか、バックヤードも含むのか、延床面積なのか、契約面積なのか、その点についてあいまいなことが少なくなく、こうした点がトラブルの元になりやすい。

②では、保証金を10カ月きちんと請求することが重要。滞納リスクや原状回復対策、償却費など収益性を確保するためには必要だ。特に設備投資の多い外食系テナントについては注意したいところだろう。

③では、原状回復ではスケルトンが原則。居ぬきで貸すとしても、実際解体したときに、設備等に問題があることは多い。

④では、A工事（オーナー負担）、

B工事（オーナー指定の工事業者発注のテナント負担）、C工事（テナント負担）の取り決めを明確にしておくこと。詳細は98Pを参照。

⑤では、看板位置の取り合いがテナント間で激しくなるので、クレームにならないようにあらかじめ決めておく。

⑥では、テナントが事業者ゆえに消防署や保健所への届出が必要となつてくる。その届出に対する意をなくしてもらうことを盛り込む。

⑦では、外食系テナントが多いビルでは、営業時間帯が異なるテナントが入るとクレームにつながるのルールを決めた方がよい。

⑧では、区分所有物件をテナント貸しする場合、業種、営業時間などを注意しないと、ほかの入居者に迷惑になる可能性もあるので、管理規約を守らなくてはならない。

⑨では、光熱費等はオーナーがテナント分をまとめて請求を受けてそれぞれテナント側にオーナーから請求する。その清算内容が不明瞭では不信感をもたれる。

⑩では、賃料滞納や一定期間の契約等、安定経営を考慮して、テナン

トを誘致することが重要。5年で業態変化することも頭に入れておく。

の没収といってもその資金は建築費として充当されているので、手元資金がありません。それが無いのに一時所得で課税されるので、注意が必要となります。

手元資金はないのに税金だけ発生し、税金だけ出ていき資金ショートに陥る可能性もあるので、注意しなくてはなりません。その年度にほかの損を作るか、別に敷金を預り、解体費用に充当して損を出すなどの手立てが必要です。

プロの目



福田財産コンサル
(東京都中央区)
福田 郁雄社長
建設協力金の扱いは要注意

ロードサイドの場合、建設協力金を預かってその資金で建てることが多いですが、途中解除が発生するとペナルティーとして建設協力金を没収するケースが多いです。しかし中途解約による建設協力金

契約書で問題となる項目をチェック

トラブルを回避する最大の鍵を握るのは契約書の内容だ。その契約書の条項について、どのような点に注意した方がよいのか、不動産に関する問題に強みを持つ弁護士法人グリーンリーフ法律事務所森田茂夫弁護士に解説してもらった。

1. 期間

長期継続で契約を希望する場合更新に期待するのは避けるべき
賃貸借契約を締結する際、1つの入居者の割合が大きいテナント契約では、アパート・マンション以上に契約期間が重要になってくる。

①期間の定めがある場合

↓借主は、期間が満了しなければ退去することができない。

②期間の定めがない場合

↓借主はいつでも解約を申し入れることができ、申し入れから3ヶ月を経過することによって契約は終了する。

※期間の定めがある契約が法定更新されれば、期間の定めのない契約になる。

③中途解約条項がある場合

↓借主は、この条項に定めた期間

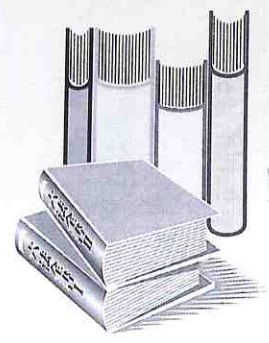
ることなく、次の行為をしてはならない。

■本契約時点の借主の株主の過半数以上の株主が変更されるとき、その他、株主構成に重大な変更が生じ、実質的に経営主体の変更があると認められるとき。

■事業譲渡、合併により、実質的に経営主体の変更があると認められるとき。

法人の株主、取締役が変更になっても、法人自体は同一だから、原則として賃借権の無断譲渡にはならない。しかし、その程度が、実質的にはまったく別の会社になつてしまつたという程度のものであれば、契約の解除ができる可能性がある。

実質的にまったく別の会社になつてしまった場合は、貸主としては契約を解除したくなるが、その場合上記のような条項が入っていると、解除が認められやすくなる。



をおけば解約することができる。
なお、借主が更新契約書の締結に応じないまま、当初決めた賃貸借期間が経過すれば、賃貸借契約は法定更新となり、期間の定めのない賃貸借契約となる(期間以外の条項については、更新後も同じ)。この場合借主は、上記の①により、解約の申し入れをすることができ、どの時点からでも、3ヶ月で、賃貸借契約を終了させることができる。

2. 建物用途を制限する条項

具体的な用途制限がないと

飲食店が風俗店になる可能性も用途制限を行わないと予想外の利用をされてしまう可能性がある。特に店舗系については、その業態に関する用途制限を明確にしておく必要があるだろう。

■店舗

どのような営業をする店舗に限るという制約の仕方。

■倉庫

6. 修繕義務の分配

義務を免れたい項目を明記

貸主は借主が使用に適する状態で賃貸借物件を賃貸しなければならぬ義務があるから、修繕義務は原則として貸主にある。このような修繕義務を免れたいなら、貸主が修繕義務を免れる修繕をできるだけ例示し、その他、これと同等の修繕というように形で、賃貸借契約書に記載しておく必要がある。

7. 造作買取請求権の放棄

記載がないと主張される

契約書に、借主は造作買取請求権を放棄すると記載してあれば、借主は貸主に対して造作買取請求権を主張することができないが、記載されていないと、造作買取請求権を主張できることになる。

この違いは大きいので、契約書に造作買取請求権を放棄する旨の条項を入れることを忘れないこと。

8. 原状回復特約

原状回復義務内容を具体的に

店舗、倉庫などの場合、借主は事業者だから、借主が消費者であるアパートの賃貸借の場合と違って、原状回復特約の効力ははるかに認められやすい。東京都の原状回復に関する条例にあるような厳しい条件も要求されない。

・借主が自ら販売する商品に限る、借主の営業に必要な商品に限るという制限の仕方。
・営業倉庫であれば、どのようなものを保管するのか、保管する物品を限るという制限の仕方。
貸主は、建物の用途について、借主とよく話し合い、できるだけ具体的に定めて賃貸借契約書に入れ、借主が勝手に建物の用途を変更できないようにしておくのが望ましい。

飲食店を風俗店にされても、契約書に具体的な用途制限がなければ、契約違反を主張し、風俗店をやめるように言うことは難しい。

3. 駐車場

建物とリンクした契約に注意

建物の賃貸借と駐車場(土地)の賃貸借について、建物の賃貸借が終了しない限り、駐車場の賃貸借は終了しないというように、両者をリンクさせておくと、駐車場のみを解約することが難しくなる。

それでいいならいいが、駐車場だけ返してもらおうとあり得るなら、リンクするような条項が、建物賃貸借契約と駐車場賃貸借契約にないよ

店舖、倉庫の場合、「借主は、退去時に原状に回復して明け渡す」という条項の効力を文字通りに認め、通常使用による損耗部分についても、借主は賃貸借契約開始時の原状に回復して明け渡さなければならないとした高等裁判所の判例がある。

ただ、最近の判例の傾向からいうと、「借主は、退去時に原状に回復して明け渡す」というだけでなく、どの部分について原状に回復して明け渡すのかを、具体的に列挙しておくほうがよい。具体的に列挙してある場合に、その部分について、通常使用による損耗部分について、借主は原状回復義務を負うとした最近の高等裁判所の判例がある。

解説
弁護士法人
グリーンリーフ
法律事務所
(埼玉県さいたま市)
森田 茂夫 弁護士

1954年東京都出身。早稲田大学法学部卒業後、84年に弁護士登録。現在、弁護士法人グリーンリーフ法律事務所代表者。遺産相続、借地借家問題、不動産取引など、地主の資産、不動産関係の相談に強みを持つ。

4. 模様替えには貸主の書面による承諾を要するという条項

書面に承諾の有無を残す
原則として借主が勝手に模様替えをすることはできないが、模様替えを許可したかどうかで争いになることもあるし、書面による承諾を要するとしておいた方がよい。

5. 法人の実質的な支配者が変更になったときに賃貸借契約を解除できるという条項

借主の経営主体変更の際、解約しやすくなる条項明記
借主は貸主の書面による承諾を得

9. 定額補修分担保金特約、礼金返特約、更新料特約、消費者契約法の適用はない

最近、これらの特約について、消費者契約法をもとにしたさまざまな判例(有効とした判例、無効とした判例)があるが、店舗、倉庫などの場合は、消費者契約法の適用はないから、礼金特約、更新料特約については、その効力が認められる。

定額補修分担保金特約は、上記の8と同様、原状回復に関する特約だが、店舗、倉庫の場合は、その額が、実際の補修費用とかけ離れていなければ、原則として有効と考えられる。

プロの目

テナント付物件購入する際に契約内容を把握しないと危険

ジェイエル(東京都中央区) 清水 啓充 社長

中古物件を購入する際、テナントをアパートの入居者と同じだと思わないで下さい。保証金がある、賃料は滞りなく入っている、契約書もあるという点だけで安心するのは危険です。契約内容をチェックすることが重要なのです。アパートなどの契約は入居者によってそれほど違いはありませんが、テナント契約では借主によって異なります。特に原状回復や損害賠償問題が起きた場合、その金額はアパートの比ではありません。もし、テナント契約に問題がある場合は、契約する前に前オーナーに契約内容を変えてから購入するという旨を伝えるべきでしょう。もし、難しければ、リスクを自分で飲み込むか、購入をあきらめた方がよいかもしれません。それだけ契約内容は重要です。

原状回復内容を両者が相互理解

語句の定義を含めて
双方が理解できるように

賃貸住宅では原状回復工事費用は原則として貸主負担となっている。一方、テナント契約では商業系の場合スケルトンの状態に戻すことを契約書に明記することがトラプル回避につながる、貸主負担の部分は住居

と比べて少ないが、オフィステナントの場合、スケルトン貸しするケースは少ない。すると借りたときの状態から内装を変更すると、解約時に元の内装状態に戻さなくてはいけない。テナント側が工事を発注するこ

とが多いので、きちんとした取り決めをしておかないと、トラプルになる。重要なのは、語句の定義だ。テナント側、オーナー側と考え方が違ったり、誤解がある可能性があるので、注意が必要だ。

たとえば、「原状」とは何か、ということとはやはり双方違う見解を持つことで、トラプルになることは少なくない。タイルカーペットを塩ビタイルに変えたり、クロスを塩ビタイルにして張り替えたりすると、借りたときと同じ状態に戻すときに内装材の仕様、品番などを明記しておかないければ、「こんなレベルの内装材を使用していたいなかった」とトラプルが生じやすい。借りてから数年もたては同じ品番の内装材を用意することは難しいかもしれないが、明記しておけば双方がその品番に近いものを見当がつくので、借りたときとかなり近い状態にして返すことができる。

特にテナントは契約時と解約時の担当者が異なるケースも少なくない。担当者が替わっても、わかるような契約内容がトラプルを回避するのだ。

また、テナント契約の場合、原状回復工事の負担を分担することができる。左上の表を見てほしい。A工事、B工事、C工事とある。この単語は甲工事、乙工事、丙工事という単語で使われることがある。いずれも、A工事および甲工事はオーナー負担、B工事および乙工事はテナント負担、C工事および丙工事はオーナー指定工事業者でテナント負担という意味だ。こうした語句についても契約書に書かれているが、「意味を誤解していた」ということも少なくないので、明記が重要なのだ。

そのうえで、左上の表のように区分表を作成し、それぞれの項目において、どちらが負担するのかをあらかじめ明記しておく、トラプル発生を防止することができる。

区分内装工事区分表

項目	工事項目	A工事	B工事	C工事
建築	床			
	壁・柱型			
	天井			
	金属製建具			
	内装			
	専有看板工事			
	看板工事			
電気	電灯・コンセント設備			
	動力設備			
	電話設備			
	TV 共聴設備			
	有線放送設備			
給排水・ガス	給水設備			
	給湯設備			
	排水設備			
	ガス設備			
空調換気	空調設備			
	一般換気設備			
	厨房換気			
防災・その他	機械排煙設備			
	自動火災報知設備			
	非常放送設備			
	カトリレー設備			
	非常照明設備			
	誘導灯設備			
	スプリンクラー設備			
	ダクトフード消火設備			
	消火器			
	個別機械警備			
	連結送水管設備			
内装監理費				