

英国における賃貸借契約の解消方法

と不動産市場の動向

ロンドン・センター

本レポートは、2003年10月21日にジェットロ・ロンドンが主催した法務・労務セミナーにおいて、クリフォード・チャンス法律事務所が、英国における不動産賃貸借契約の解消方法と不動産市場の最新事情について行った講演の要旨を取りまとめたものである。

1. 賃貸借契約の解消方法

賃借人は、通常、下記 ~ の方法により賃貸借契約を解消することができる。

貸借期間終了前に賃貸借契約を終了するという、賃貸借契約における選択権を行使する。

賃貸借契約を他者へ譲渡する。

当該不動産を他者へ転貸する。

賃貸借契約を期間終了以前に放棄することを賃貸人と交渉合意する。

賃貸借契約の期間が満了する（厳密に言えば、賃貸借契約の解消に該当しない）。

2. 解約条項

賃貸借契約が存続する年数は、「期間(term)」と呼ばれる。ほとんどの商業賃貸借契約は期限付きで、期間の開始日と存続期間が賃貸借契約に規定される。現在の市場では、期間は短い傾向にあり、10年、15年、20年という期間の賃貸借契約が一般的である。賃貸借契約に別段の定めがない限り、賃借人は期間終了以前に賃貸借契約を終了させることはできない。

しかし、賃貸借期間の一定の時点、あるいは規定された一定の事項が発生した場合、賃貸借契約を早期に終了させる選択権（「解約権」、「終了させる権利」）が、賃貸人および賃借人のどちらか、あるいは双方に与えられることがある。例えば、20年間の賃貸借契約を10年あるいは15年が経過した時点で解約する権利が賃借人に与えられることがある。

Report 7.....

特定の不動産をどの位の期間必要とするかどうか定かではない場合、賃借人にとってこの解約権は重要なものである。また、賃貸人が、将来、当該不動産を再開発する場合、あるいは賃貸人本人のビジネスのために占有したいと望む場合、賃貸人に解約権が与えられることがある。

賃貸借契約の中に解約権を含めるかどうかは、賃貸人と賃借人の交渉により決定される。実際には、解約権があることにより賃借人は通常より高い賃料を支払うことになる。しかし、賃貸人に解約権がある場合、賃借人はどの位の期間当該不動産を占有できるか定かではないので、より低い賃料を望むであろう。

解約権は、賃貸借契約の条項に厳密に従って行使されなくてはならない。例えば、解約権行使のための通知の要件は厳密に遵守されなくてはならない。賃貸借契約に別段の定めがない限り、解約権の行使に最も重要なのは時間厳守である。解約権に関する条項に、賃借人は6カ月前までの通知をしなくてはならないと規定されている場合、賃借人が期限をたとえ1日過ぎて通知しただけでも賃貸人はその通知を拒否することができる。その結果、賃借人は、さらに5年あるいは10年間分の賃料を支払わなくてはならないことになる。

解約権行使に関するその他の要件を満足させない場合も、解約が無効になる。これらの要件は、通知が出された時点、あるいは賃貸借契約が実際に終了する時点（この場合の方が通常）で遵守されなくてはならない。解約権行使に関する前提条件が存在する場合も、それを厳密に遵守しなくてはならない。

解約時にすべての未払いの賃料が支払われなくてはならない、という前提条件が通常存在する。この前提条件は、賃料だけでなく、未払いの管理費や当該賃貸借契約におけるその他の支払いを含むこともある。これらの支払い金額につき賃貸人と賃借人の間に争いが存在する場合には、この前提条件は賃借人に困難をもたらすが、解約権を有効に行使するためには支払いを行わなければならない。

賃借人は、賃借人の義務の履行を解約権行使の前提条件とする賃貸借契約上の条項に注意しなくてはならない。そのような条項が存在する場合、賃借人の義務の取るに足らない違反（例えば、壊れたドアの取っ手が修理されていないなど）であっても、解約権の有効な行使を阻止されかねない。賃借人は解約権を有効に行使しているかどうか知ることができないので、原則的にはそのような条件は存在するべきではない。しかし、賃貸人はしばしばそのような主張を受け入れることを拒否する。そのような場合には、賃借人はそのような前提条件の「実質的な」遵守を要求するということに修正を交渉することが望ましい。一般的に、賃借人の立場からは、解約権に関する条件は少ない方がよい。

Report 7.....

解約権行使の要件として、賃借人が一定の金額を賃貸人に支払わなくてはならないことがある。これには、賃貸人を補償する二つの効果がある。一つは、潜在的な賃料の損失と代替の賃借人を見つける費用を補償することであり、もう一つは、賃借人が解約権を行使することを思いとどまらせることである。賃借人は、解約権を行使するかどうか、あるいは当該不動産をその他の方法で処理するかを決定する際に、このような支払いを考慮に入れる必要がある。

3. 不動産の譲渡

賃借人にとって、ある不動産がもはや必要でなくなり、また、賃貸借契約に解約条項が存在しない場合、賃借人は同契約を他者に譲渡する可能性について考慮するかもしれない。賃貸借契約に何らかの制限が存在しない限り、賃借人は賃貸借契約上の権利を賃貸人の同意を取得することなしに自由に処分することができる。賃貸借契約の「譲渡(assignment)」に関しては、賃借人は賃貸借契約上の権利を「譲受人(assignee)」と呼ばれる第三者に譲渡することを望むかもしれない。一方で、賃貸人は多分、譲渡に関して厳しい制限を設けることを望むであろう。なぜなら、そのような制限がなければ、当該不動産がふさわしくない賃借人に占有されてしまう危険性があるからである。

一般に賃貸人の主な関心事項は、当該賃貸借契約の残存期間の賃料を支払うことのできる十分に経済力のある賃借人であるということと、賃貸借契約におけるその他の義務が遵守されるということである。ある一定の状況においては、賃貸人は経済力以外についても関心がある。例えば、当該不動産がショッピング・センターの中にある場合、賃貸人は、異なる種類の商品を販売する様々な店舗を維持することに熱心であるかもしれないし、すべての賃借人が同等の品質(一般に高価な)の商品を販売することを確保したいと考えるかもしれない。いずれの場合にも、賃貸人は、既存の賃借人とあまりにも類似の商品を販売する、あるいは低品質の商品を販売することによりそのショッピング・センターの評判を下げるような、不適切な賃借人を望まない。ただし、通常、オフィスの賃貸借契約の場合、この観点で問題になることは少ないであろう。

譲渡の際に、譲受人が賃料の支払いと賃貸借契約におけるその他の義務履行に責任を負うことになる。このため、賃貸人は通常、賃借人が譲渡を行ってはならないという全面的な禁止条項、あるいは、賃貸人の同意がある場合にのみ許可するという条件付きの条項により、譲渡を制限する。

商業用賃貸借契約においては、非常に短期間の契約や当該不動産の一部のみの譲渡を禁止する場合を除き、譲渡の全面的な禁止義務は稀である。

Report 7.....

反対に条件付きの譲渡禁止条項は、賃貸人の同意なしの譲渡を禁止する。通常、賃貸人は、合理的な理由なく同意を拒否することができないという条件が付く。

賃貸人の同意について、賃貸人は、譲渡に同意する以前に満足させなくてはならない条件や、存在しなくてはならない状況を賃貸借契約に規定することがよくある。例えば、賃貸人は、譲受人候補者が過去 3 年間に、賃貸借契約における年間賃料の最低 3 倍に相当する税引き前の純利益確保を要求するかもしれない。また、譲受人候補者が、賃貸人が判断するところ、譲渡人と同等の経済力を有すると考えられなくてはならないという条件を要求することもある。もし、これらの条件が満足させられない場合、賃貸人は、これらの条件を満足させる親会社が保証人となること、賃料の前払い、あるいは銀行保証を要求することができると賃貸借契約に規定するかもしれない。譲受人が、同じ開発地域において他の賃借人と競合関係にあってはならないというような、他の種類の条件も存在するかもしれない。

また、賃貸人はこれらの条件に加えて、賃借人が直接の譲受人の賃貸借契約における義務の履行を保証する「公認保証証書(Authorised Guarantee Agreement)」と呼ばれる契約を締結することを要求するかもしれない。

95 年以前に付与された賃貸借契約においては、契約関係の基本原則により、もともとの賃借人は、賃貸借契約を新しい賃借人に譲渡した後でさえ、同契約の全期間中すべての条項について責任を負い続けるとされた。従って、もともとの賃借人は、当該不動産における権利を手放した後でさえ、条項違反の責任を負う可能性があった。例えば、賃借人が 25 年間の賃借権を与えられ、その後 5 年を経過したところで賃借権を譲渡したとする。その新しい賃借人が賃料支払いを怠った場合、賃貸人は、賃料未払いにつき、譲渡人ではなく、もともとの賃借人を訴えることができた。95 年以前の賃貸借契約においては、もともとの賃借人が、そのような責任につき譲受人から補償を求めることが通常である。しかし、そのような補償はしばしば意味のないものである。なぜなら、現実には、譲受人が経済的困難に陥っていない限り、賃貸人はもともとの賃借人を追及する可能性は少ないからである。

95 年、賃貸借契約における契約関係の原則は廃止された。新しい制度の下では、基本的な法則は、賃借人は、賃貸借契約が賃借人に付与された期間における条項の違反にのみ責任を負うというものである。従って、賃貸借契約の譲渡の際に、譲渡人は自動的にすべての賃借人の義務から解放されることになる。つまり、譲渡を行う賃借人は、賃借権が付与されていた期間に犯した条項違反については訴えを提起されるかもしれないが、譲渡後の違反については責任を負わない。

この新しい基本原則は、譲受人にも適用される。譲渡日に、譲受人は賃貸借契約におけ

Report 7.....

る賃借人の義務を負うことになるが、その譲受人が後にその賃貸借契約を新しい譲受人に譲渡する場合、最初の譲受人は自動的に賃借人のすべての義務から解放される。譲受人は、賃借人の義務を負うことになると同時に、譲渡日に賃貸借契約における賃借人の義務の恩恵を受ける権利も有するようになる。

実際には、賃貸人は、もともとの賃借人が賃貸人に対して責任を負い続けるという公認保証証書をしばしば要求するので、古い体制と新しい体制に事実上の差異はほとんど存在しない。そのような公認保証証書の書式は、賃貸借契約の付属書類として添付されることが多い。

4. 転貸

不動産の一部を譲渡することは、賃貸借契約上、禁止されている場合が多い。しかし、賃借人が、余剰スペースはあるものの、残りの部分は継続して使用したい場合、必要のない部分の転貸を検討するべきである。賃貸借契約の中で、一部分を転貸することは全面的に禁止されていることがあるので、賃貸借契約における制限を注意深く検討することが重要である。建物があまりにも多くの部分に分割されてしまうことを回避するために、特定の部分（例えば、建物のフロア全体や何階分かのフロアなど）のみの転貸を許可し、転貸することのできる最大限の回数につき規定されていることもある。

賃借人が当該不動産を使用する必要が全くない場合でも、その不動産全体の転貸を検討する場合もあるだろう。なぜなら、短期的には不動産が余剰となっても、将来は、その不動産を再び占有するかもしれないという柔軟性を維持したい場合、当該不動産を完全に処分してしまうことは望ましくないからである。その場合は、賃貸借契約の残存期間の全体ではなく、一定の期間につき転貸することになる。

賃借人が、当該不動産を全く必要としなくなった場合、賃借人は賃貸借契約を完全に処分することを望むであろう。なぜなら、転貸の場合は、賃貸人との直接的な関係は維持され、賃料支払い義務は継続するからである。賃料を支払うためには、転借人から賃料を取り立てなければならず、転借人が賃料を支払えなくなった場合、経済的なリスクが生じる。

本来なら賃貸借契約を譲渡したいが、十分な資力がないため賃貸人が譲渡に同意しないという場合もあるかもしれない。このような場合には、転貸が譲渡の次にふさわしい選択肢であろう。なぜなら、転貸の場合には、賃借人は賃料支払い義務を維持するので、賃貸人は転借人がどのような会社であるかそれほど懸念しないからである。

譲渡と同様に、賃貸人は、転貸を管理する権利を要求するであろう。なぜなら、ある一

Report 7.....

定の状況においては、最初の賃貸借契約が終了し、転借人が賃貸人の直接のテナントになることがあるからである。この場合、転借人候補者について、賃貸人はいくらかの制限を望むであろう。特に一部分のみの転貸に関しては、それが不動産全体の運営にもたらず問題を回避するため、賃貸人は、厳格な制限を課すことがある。

譲渡の場合と同様に、賃借人が全く転貸を行ってはならないという全面的な禁止条項や、賃貸人の同意がある場合にのみ転貸を行ってよい（そのような同意は合理的な理由なく拒否されてはならないという条件付きであることが多い）という制限的な条項により、賃貸人は通常、転貸について制限を課す。

賃貸人が転貸を許可する場合、転貸の条件は賃貸借契約により規定されることが多い。特に、賃貸人は、転貸における賃料が当該賃貸借契約における賃料と同額以上であること、同様の賃料見直し条項が存在すること、当該賃貸借契約とほぼ同様の条件で転貸されること、そして、転借人によるさらなる転貸の禁止を要求するであろう。

譲渡あるいは転貸には、もともとの賃貸人の同意だけではなく、直接の賃貸人の同意もしばしば要求されるということに注意する必要がある。

5. 賃貸人との交渉による賃借権の放棄

賃貸借契約に解約条項が存在せず、また、譲渡あるいは転貸を行うに適切な者を見つけれない場合、賃貸人と放棄(surrender)について交渉することができるかもしれない。

契約放棄は、賃借人が、賃貸人の同意を得た上で、その賃借権を直接の賃貸人に対して返上する場合におこる問題である。放棄の効果は、賃貸借契約における将来の義務から賃借人を解放することであるが、賃借人は過去の違反については引き続き責任を負う。したがって、賃借人は、すべての違反から解放されることを要求することが賢明である。

賃貸借契約の放棄は賃貸人の完全なる裁量権によるもので、従って、賃貸人はいくつかの条件を課す可能性が高い。通常、賃貸人に対して一定額の支払いを行うことが放棄の条件となる。この金額は、通常、賃貸借契約残存期間の賃料から、早期に支払いを行うことに対する割引を行い、また、これは計算することが非常に困難であるが、賃貸借契約が放棄された後に賃貸人が当該不動産を賃貸することができるという事実を反映した額を差し引いたものである。賃貸人が賃借権の放棄を受け入れるかどうかは、提供される支払い金額と、新しい賃借人との契約の可能性によるであろう。

6. 賃貸借契約の満了

賃貸借契約を処分するもう1つの方法は（厳密には処分ではないが）期間満了時に賃

Report 7.....

賃貸契約を明け渡すことである。期限付きの賃貸借契約は期間満了時に自動的に終了するので、賃貸人、賃借人の双方とも特別の措置を取る必要はない。

解約条項の行使、あるいは期間の満了により賃貸借契約を終了する場合、賃借人は当該不動産をその時点で一定の条件で明け渡すことを約束する約款を締結していることが多いので、要求される状態に当該不動産を戻すために修繕費用がかかるということに留意する必要がある。交渉による放棄の場合、一般的に、放棄は完全かつ最終的な取り決めと考えられるので、これらの修繕費用が支払い金額を決定する際に通常考慮される。

このことは、通常、良好かつ実質的な修繕を行った状態に戻す義務を意味する。この義務は、賃貸借契約に添付される現状目録(schedule of condition)を参照させることにより制限されることがある。同目録は、一般的に写真を参照させることにより、賃貸借契約開始時の状態を示すので、賃借人は、賃貸借契約開始時よりも良好な状態で当該不動産を明け渡す義務を負わない。賃借人が負う修繕義務の範囲とその義務の詳細は、賃貸借契約が付与される際の交渉事項である。

実際には、賃借人が当該不動産を明け渡す以前に、必要な修理のすべてを自ら行うのではなく、期間終了後に、賃貸人から鑑定士へ依頼し、鑑定士が当該不動産を調査し、修繕目録(schedule of dilapidations)と呼ばれる修繕の必要なもののリストを作成し、それぞれの項目につき費用を記載する。賃借人が、賃貸人のリストに異議を唱える場合、通常、別の鑑定士を指名し、その鑑定士が賃貸借契約により要求される修繕の水準に戻すための実際の費用につき交渉することになる。その後で、賃借人が合意した金額を賃貸人に支払う。しかし、賃貸人が、当該不動産を壊して建て直す場合、賃借人はこのような修繕費用を支払う義務がないということを認識する必要がある。

7. 商業用不動産賃貸借市場の最近の動向

最近の賃貸借市場の傾向を見ると、賃借人は、短期的なビジネスの行方と収益性について明るい見通しを持っていないということである。

2000年以降、ロンドンおよび英国南東部における賃貸スペースに対する需要は減少してきており、非常に多くの賃貸物件が市場に戻ってきている。不動産会社 CB Richard Ellis の調査によると、2003年第2四半期には占有スペースに7%の増加が見られたが、それでも10年間の平均に比べると25%下回った。2003年の占有スペースの合計は、2002年に比べると10%減少し、92年のレベルに近くなると予想されている。

経済状況が思わしくないため、賃借人は賃借物件を処分する傾向にある。その結果、2003年第1四半期には、ロンドンのシティにおいて記録的なレベルの中古物件が市場に出回

Report 7.....

った。同じく CB Richard Ellis の調査によると、ロンドン中央部の賃料は値下がりしている。シティにおける最高賃料標準は 2002 年に 17% 減少し、2003 年中にさらに 15% 減少することが予測されている。

上記の予想は決して明るいものではないが、賃貸借契約の解消を考察する必要性を強調するものである。近年、多くの日本企業が英国における余剰スペースを処分している。

賃貸借契約の解消には様々な方法があり、本解説が、賃貸借契約を処分するという決定を実行する際の助けとなることを願う。