

## Commercial

## 大家とテナント間の紛争 — イングランド&ウェールズにおけるテナントの立退

賃貸用 (buy-to-let) 物件を所有する大家の理想的なシナリオは、期日に家賃を支払ってくれる長期的で信頼性の高いテナントを持つことです。多くのテナントはこのタイプであり、大家や近隣住民に思いやりを持っています。ただ時々、残念ながら大家とテナントの関係が崩壊し、大家がテナントを立退かせるしか方法がない場合があります。

問題のテナントが自発的に立退かなかった場合、そのテナントを退去させるには、大家が占有権訴訟手続を取る必要があります。問題のある又は協力的でないテナント、または長居するテナントの立退をさせるにあたり、テナントの占有形態に応じて、どの通知を出すのが適切かを見極め、占有回復と未払金回収手続を取るようになります。

テナントが物件から立退いた後は、ディポジット保護制度 (Deposit Protection Scheme) によって保持されている金額を回収することになります。また、大家に支払うべき金額が不足している場合は、不足分回収のためにテナントに対して実行できる強制措置を検討します。

また、短期賃貸借契約 (Assured Shorthold Tenancy Agreement) が締結される前に、契約書がテナントの義務に関して強固であることを確認する必要があります。これにより、物件の維持状態を確認し、テナントが義務に違反した場合、迅速かつ効率的に改善するための利用可能なオプションを明確にします。

全ての大家は、占有権回復のためには正しい法的手続きに従わなければなりません。ほとんどの場合、英国州裁判所 (County Court) に占有回復命令を求める前に、テナントに有効な通知を出す必要があります。

弊所の紛争解決チームの弁護士は、占有権主張のあらゆる面で専門知識を持っており、以下がその例です：

- 延滞金支払や立退要求のため、英国1988年住宅法 (Housing Act 1988) に基づく第21条または第8条通知のテナントへの送付
- 有効な通知要件の確認。これには、テナントのディポジット登録（もし該当する場合）を含む
- 占有権の主張（迅速な占有権訴訟手続 (accelerated possession procedure) の場合を含む）
- 迅速な占有権訴訟手続に該当しない占有権訴訟手続
- テナントによって出される可能性のある防御および反訴
- 執行人令状およびテナントからの立退阻止の申請

英国1977年立退保護法 (Protection from Eviction Act 1977)により、多くの状況において、テナントが自発的に退去するか裁判所から占有回復命令を取得しない限り、テナントを退去させることはできません。

### お問い合わせ

さらなる情報をご希望の方や特定の状況についてのご相談をご希望の方は、弊所までご連絡ください。

Adam Haffenden

Senior Associate and Head of Litigation

E: [adam.haffenden@3cslondon.com](mailto:adam.haffenden@3cslondon.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.

3CS Corporate Solicitors Limited is a Solicitors Practice, authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority, No: 597935.

The registered office of 3CS Corporate Solicitors Ltd is New Broad Street House, 35 New Broad Street, London EC2M 1NH. Mainline Tel: 0207 194 8140 Web: [www.3cslondon.com](http://www.3cslondon.com)

