

【 契約者がお亡くなりになった解約 】の実例

近年、『孤独死』という言葉が賃貸市場の中でもよく聞かれるようになりました。

『孤独死』というと、その言葉からよくイメージをされるのが高齢者の方がお独りでお亡くなりになるケースですが、一概にそればかりではありません。今回の方は、ご病気により病院でお亡くなりになられたのですが“独身者”であったため解約から精算までが非常に困難であったという、実際に起きた別ケースの『孤独死』のお話です。

【状況】

- ・テナント(物販)の代表者
- ・新築当初(昭和 56 年)からの入居者で、約 30 年間契約を継続していた。
- ・オーナーも代替わりをしており、契約当時のことを詳しく知る人がいない
- ・契約者自身がオーナーに断わりなく、室内の改造をしていた(間取りが図面と違う)
- ・保証金 1,000 万円をお預かりしていた

当時、その契約者さん(仮に A さんとします)は、決してお若い方ではありませんでしたが、精力的にお仕事をされており、快活な方で人付き合いも良い方でした。

その A さんから、突然、体調が思わしくなく入院することになるという理由から解約通知が届いた時には、とても驚いたことを記憶しています。解約通知が届いたため、オーナーへご報告の後に、通常通りに次の入居者募集を開始しました。ただ、前述のとおり、契約当時のことを知る人が A さんのみ(平成 18 年に取り交わした公正証書が存在するのみ)で、当社が室内を確認させて頂いた時には、図面上から判断できるお部屋の形を残しておらず、『敷金精算を(負担区分を)どう進めていけばよいものか…』という不安はありましたが、解約まで 6 カ月の期間があったため、A さんのお身体の回復を待ちつつ、時期が来てから具体的なお話をする事で A さんにも了承がとれていました。ところが、契約満了日まであと 3 ヶ月弱となったところで、A さんがお亡くなりになったという訃報が入ったのです。



連帯保証人は 90 歳近い A さんのお母様で、契約条件や内装変更等の詳細なことは当然ご存知なく、後を継ぐようなお子さんもいらっしゃらなかったため、解約手続きが振出しに戻るところか、暗礁にのりあげるかに思われました。しかし、A さんにはお兄様がいることが判明。お兄様が代理人としてお話をすすめていただけることになったので、早速、解約にかかる全ての事をお母様からお兄様へ委任する“委任状”を作成し取り交わしをしました。その際に、契約満了日までのお家賃についてもお兄様にてお支払いをしていただけると合意を得ましたので、『これで安心…』と思っていた矢先です。今度はお兄様からの要望がでてきたのです。当然ながら、お兄様も契約から今に至る経緯をご存知のはずもなく、『保証金の 1,000 万円を全額返金して欲しい』とのご依頼が。ですが、解約＝原状に復して返却という基本原則から、原状回復工事を要するため全額をお返しすることは難しく、事前に業者へ依頼していた見積もりでも、原状回復費用として約 650 万円の大工事になることもお兄様へご説明差し上げました。すると今度は、『今のお店をまるまる引き継いでくれる人を探してくる。そういう人が現れたなら全額を…』と、お兄様から提案がきたのです。

当時、Aさんはブティックと併設して喫茶店を経営していました。水廻りの設備(キッチン、大型冷蔵庫)はもちろん、テーブルや椅子、店内の装飾品から小物などの全ての備品に加えて、従業員までもそのまま雇ってくれる人など、そうそういるとは思えませんが、それであれば…とのオーナーの了承も得たうえで、お兄様の入居者探しがはじまりました。数週間後、お兄様が見つけた2組の方と、Aさんの訃報を聞き『是非私にあとを(お店を)任せてほしい』という1組の方を含めた3組の方々が手をあげられ、早速、次の借主を選定する協議が始まりました。



この3組の方々、業態は違ってもせよ意欲は満々で、オーナーの提示する契約条件についても概ね合意をいただいていたいました。それもそのはず、①出店費用が非常に少なくて済む ②人材も確保できていれば開業後の売り上げもすぐに見込める ③駅徒歩3分の好立地で収益性も抜群、という条件ですから、飛びつきたくなるのは当たり前です。

ところが、3組ともに難色を示したのは“負の遺産”も受け取らなければいけないという現実。お店の全てを引き継ぐということは正もあれば負もあるという事実です。“解約時に原状に復する工事費用 650万円”に加えて“自身にて手をかけた箇所の原状回復工事費”までも支払わなければいけないということを提示された3組は、今度は『元の原状回復費用(650万円)はAさん側にて負担』『必要なモノだけを残して、あとは処分してから引渡してほしい』などとお兄様に対して要望を出すかたちに。結局、双方の意見が折り合わず、3組とも手を引くことになってしまいました。その後もお兄様による、入居者探しが行われましたが“負の遺産”を引き継ぐという方がなかなか見つからないままに、契約満了日まで1ヶ月を残すところとなってしまいました。ここまで来てしまうと、お兄様も諦めざるを得ない状況になり、最終的に当社から提示した原状回復工事費用を負担することで合意をいただいただけました。これで、お兄様との話し合いは解決をみたのですが、原状回復にあたり、ここからがまた重要なポイントでした。前述のとおり、お兄様もご自身で手掛けたお店ではないため、中から何がでてくるのかは判りません。当社としても、工事を始めてから万が一、高額なモノが出てくるようなことがあったり、いざ処分をしたあとに『アレはどうした？コレはどうした？』が始まり損害賠償沙汰になることだけは、オーナーのことを考えても避けなければいけないことでした。そのため、①契約満了前に室内をくまなく見て頂き、必要なものは持ち出していただく ②残されたものについても、再度当社にて確認。高額になりそうなものや書類は全てお兄様に判断をあおぐ ③左記②にて確認後にも残されたものについては“建物明け渡し確認書”を作成し書面にて廃棄することに同意をいただく、という3点に重点を置いてことを進めました。



こうして書いてしまうと“当たり前の事”ではありますが、ことが上手く進んでいる時ほど念には念をいれて…ということが大事だということを、私自身、この業界に従事するようになり痛いほど知らされました。

最初に取り交わした“委任状”の内容を簡単に言うと『お兄様の返答はAさんの返答として異議はない(あとから故人の遺志が実はこうだったから…と話をひっくり返されないように)』ということと、“建物明け渡し確認書”については『全てを確認していただいたあとに残すもの

について、どのように処分されても異議申し立てしない。(あとから第3者がワタシのアレはどうした！というようなクレームが入ってもお兄様が全て責任を持つ)』という内容です。今回の【契約者がお亡くなりになった解約】については、後々論争になりそうなことは全て書面に残しておきオーナーや当社が不利になる状況を作らないように終始心がけたことで、解約と工事も無事完了し、今では全く別の業態のテナントさんが順調に営業をされています。何事にも100%ということは難しいかもしれませんが、100%に近づける努力をすることで、起きる可能性のある事故(危機)を未然に防ぐことができると思います。