

リース契約の担保

リース契約には通常、テナントが担保を提供するという要件が含まれています。現物債券と銀行保証は、2つの一般的な種類の担保です。

現物債券

現物債券とは、リース契約に規定されている違反があった場合のために、テナントが担保として前払いする資本です。現物債券の金額はリース契約に指定されており、通常は月額家賃の倍数として計算されます。賃貸人とテナントは、担保が賃貸人に直接支払われるか、第三者が保有するかに同意することができます。

銀行保証

銀行保証とは、テナントがリース契約に違反した場合に、テナントの取引銀行が賃貸人に一定額を支払う保証です。銀行保証には次のようなものがあります。

- 条件付きまたは無条件によるもの
- 有効期限が含まれている、または継続性がある

銀行保証は、一度発行されると、関係者全員が同意するか、有効期限が切れない限りは取り消すことはできません（有効期限が含まれている場合）。

現物債券とは異なり、銀行保証には賃貸人への実際の資金移動は含まれません。その代わりに、商用リース契約の賃貸人が何かのために損失を被った場合に、銀行保証を要求することができます。例としては、未払いの家賃、未払いの出費、設備の不完全な撤去やリース終了時の物件の整備などが挙げられます。

個人保証

テナントが個人ではなく法人の場合、賃貸人は取締役に対して担保だけでなく個人保証を求めするのが一般的です。

重要な事実

クイーンズランド州では、商用または小売店のリース契約の担保を特定の方法で保有費用することや、政府機関、弁護士、またはその他の当局に登録するという法的要件はありません。

担保の総額は法律で規制されていません。

1994年小売店賃貸借法には担保の解除に関する規定が含まれていないため、リース契約が主な法律の根拠となります。

住宅賃貸借とは異なり、商用リース契約の担保の返還期限は法律で定められていません。

個人保証を提供するということは、テナントがテナントの会社の負債または損失に対して責任を負うことに同意することを意味し、これにより、保証人の個人資産（個人名で所有されている場合は自宅など）が法的手続きにさらされる可能性があります。

回復をめぐる紛争

リース終了時に回復義務をめぐる紛争が頻繁に発生し、テナントの担保の返還に影響を与えます。詳細については、[回復ファクトシート](#)をご覧ください。

重要なヒント

- 問題に早期に対処・交渉し、担保をタイムリーに解除することができるようにしましょう。
- 調停により、紛争解決にかかる時間と費用を削減できます。

担保の喪失

物件やテナント事業の売却後、または賃借権の譲渡後、現物債券が用途不明である場合は、法的アドバイスを求めて契約書のコピーにアクセスし、責任を明確にすることが重要です。テナントが、誰が担保を返還すべきかを知っていると信じている場合、申請を行うためにどの管轄区域（QSBC、QCAT、または裁判所）にアプローチすべきかについて法的アドバイスが必要になる場合があります。おそらくは最初の支払いと以降の送金の証拠が必要になる可能性があります。

賃貸人はリース契約終了時に担保を保持できますか？

これは、リース契約の具体的な条件およびリース契約違反の状況によって異なります。

紛争が生じた場合、テナントはまずリース契約を確認し、保証金の保持に関して賃貸主がどのような権利を持っているかを確認する必要があります。例えば、テナントが回復を完了しなかった場合、または家賃を滞納していた場合、貸主は、滞納家賃または回復費用が支払われるまで、現物債券を保持したり、銀行保証を現金化したりする権利があります。

紛争の解決

現物債券の返還や銀行保証請求に関して紛争になっている場合、または賃貸人（あるいは不動産管理者）が対応しない場合は、次の手順を検討してください。

- 不動産および商用賃貸法に豊富な経験を持つ弁護士に法的アドバイスを求める
- 相手方と話し合い、紛争を解決するために何を望んでいるかを明確にする
- リース条件を確認し、要求と行動がリース契約と一致しているかどうかを評価する
- 要求はすべて書面で行う。必要に応じて、正式な[催告書](#)を送る。
- 不動産管理者または家主に速やかに応答する（コミュニケーションが重要）。
- 相手方に利用可能な資金があるかどうか、また支払い計画を提案することで紛争が解決するかどうかを検討する。
- 紛争を裁定するために法的手続きを進める費用とその実行可能性を評価する
- QSBCに [調停を申請](#) する

QSBC 調停人は、最大 750,000 ドル相当の紛争を調停することができます。紛争が調停後に解決されない場合、QCAT は 小売店のリース契約に関連するテナントと賃貸人の間の紛争を検討します。裁判所は、小売店以外のリース契約に関するテナントと賃貸人の間の紛争を検討します。

詳しくは

QSBC まで [オンラインで問い合わせ](#)を送信するか、1300 312 344 に電話してお問い合わせください。

この情報は一般的なガイダンスのみを提供するものです。これは法的アドバイスではありません。各自の個別の状況と適用される法律を考慮した、独立した法的アドバイスを求めることをお勧めします。