

回復

商用リース契約の「回復」節とは、リース契約終了時に物件を家主に変換する際の状態に関して、テナントに課せられる義務を指します。

一般的な義務

3年以内の商用リース(短期リース)の場合、テナントは、テナント、またはテナントの許可を得て物件に立ち入った人物が原因で発生した損害を修復する必要があります(1974年不動産法(PLA) 106項)。

- PLAに基づくこの要件は、短期リース契約に書かれたすべての条件に優先します。

PLA 第105項に基づき、期間を問わず、商用リース契約の場合、テナントはリース契約の終了時に以下の状態で物件を家主に返還しなければなりません。

- 「火災、洪水、落雷、暴風雨による損傷、および合理的な損耗を除き、リース開始時の状態を考慮して、良好で借用可能な修理がなされている」。

しかし、PLAは、家主とテナントが異なる状態で物件を返還できるよう同意することを許可しています。これらは一般にリース契約の回復条件と言われます。

改装と回復

回復節と改装に関する節は別々ですが、混同されることがよくあります。

- 改装に関する節は、テナントが物件の外観を維持するために、リース期間中に指定された間隔でメンテナンスまたはアップグレード作業を行うことを要求しています。
- 改装に関する節では、リース期間を通して、壁の塗り直しやカーペットの交換を規定する場合があります。

2つの視点

リース契約終了時におけるテナントと家主の利益のバランスを取ることは、複雑な場合があります。テナントは物件のアップグレードへの自己投資について高く評価し、内装などの追加部分の撤去は非生産的であると考えますが、家主は将来のテナントにアピールするために中立的な空間を求め、これをリース契約に書き込みます。交渉は、テナントと家主の両方にとって有効な解決策を見つけるための重要なツールになります。

一般的な回復条件

具体的な回復要件はリース契約によって異なりますが、一般的には次のうち1つ以上が含まれます。

- 入居中に生じた損傷の修理
- テナントが設置した什器備品、間仕切り、建具、設備、フローリング、天井仕上げをすべて撤去
- 物件をオープンフロアプランへ回復する(壁の撤去を含む)。
- 空調、消防、油圧システムなどの基礎建物サービスを原状回復させる
- その場所を清潔で整頓された状態とする。

リース契約によっては、建物をきれいにするだけで済むものもあれば、再塗装や内装の撤去などが必要なものもあります。

回復のための選択肢

テナントは、リース契約で概説されている選択肢を使用して、次のような回復の義務を果たすことができます。

- **物理的に回復する:** テナントは、必要な作業を実行または管理します(多くの場合、専門家が実行、または専門家の基準に従って実行する必要があります)。
- **現金決済:** テナントは、物理的に回復する代わりに、家主と現金での決済を交渉します。

期限内に回復義務を履行しないと、追加の家賃や罰則が科せられる場合があります。

回復をめぐる紛争

さまざまな理由により、回復義務に関して紛争が頻繁に発生します。

- リース契約開始時の施設の状態を示す証拠が限られているか、まったくない。
- 不明瞭または曖昧な回復に関する条項。
- 「回復」の質をめぐる意見の相違。
- 相手が付け加えた価値のあるものを撤去。

ほとんどの場合、テナントへの敷金返金は、紛争の影響を受けず。

重要なヒント

- 状況報告書がまだ作成されていない場合でも、今すぐ準備してください。
- 保証金をタイムリーに返却してもらうために、問題を早期に交渉します。
- 一般的な消耗を常に把握してください。

原状

リース契約開始時の物件状態の証拠がほとんど、またはまったくない場合は、物件がその状態に戻されたかどうかを法廷または裁判所に提示できる証拠を検討してください。解決策を仲介成立させることで、証拠がほとんど、またはまったくない場合、時間とお金を節約できます。調停中:

- 当事者は、議論と交渉のプロセスを踏みます。
- 誰も決定を下すことはありません(「裁判官」はいません) – あなたが何に同意するかは、あなた次第です。

紛争の解決

回復義務をめぐる論争に巻き込まれた場合は、次の手順を検討してください。

- 不動産および賃貸法に豊富な経験を持つ有資格弁護士に法的アドバイスを求める。
- 相手と話し合い、物件回復のために相手が何を望んでいるのかを明確にする。
- 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。
- 紛争を解決する法的手続きを進めるための費用と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 ドル相当の回復紛争を調停することができます。

QCAT は、小売店のリース契約に関するテナントと家主の間の紛争が調停後に解決されない場合、その紛争について検討します。

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。