

物件からのロックアウト

テナントがリース契約の条件に違反し、正しく送達された違反是正通知に従って違反を是正しなかった場合、家主はテナントをロックアウトすることができます。

重要な事実

- 特定の状況において、家主は、商業施設および店舗からテナントを合法的にロックアウトすることができます。
- 裁判所は、通知の有効性及びロックアウトが合法的であったか否かを決定する管轄権を有する。
- QCAT は、緊急措置を要する事態が発生した場合、1994 年小売店賃貸借法に基づき、暫定/差止命令を発することができる。
- QCAT は、商業(非小売店)リース契約に関する事項を審理する権限を有していない。
- また、物件のロックアウトは、リース契約が終了したことに起因する場合もある。

事前通知

一般的に、家主は、事前通知をしなければ、物件を占有し、賃借人に対し占有回復(ロックアウト)することはできません。

- リース契約に記載されている特定の条件は、通常、家主に占有回復の権利を付与する。
- 1974 年不動産法は、家主が賃貸借の占有回復権または没収権を行使するための通知をテナントに提供するための手続きを規定している。
- 家主が無効な通知に基づいて「ロックアウト」した場合、テナントは補償を求める権利を有する。

ロックアウトの影響

ロックアウトされた場合の金銭的、法的な意味合いは、あなただけでなく、リース契約の下での保証人にとっても、深刻で重大な意味を持っています。影響には、損害賠償費用、リース契約の終了、内部所有物の差し押さえ、または売却、物件を「修復」するための費用、担保または銀行保証の没収、スタッフおよび顧客の評判悪化などが含まれます。

ロックアウトに対する対応

ロックアウトされている場合は、次の手順を検討ください。

- 直ちに法的アドバイスを求める。
- 家主の行動がリース契約と一致しているかどうかを評価する。
- 救済または補償を求める法的手続きを進める行為の実行可能性を評価する。
- 緊急救済のために QCAT または裁判所に申請するか、紛争終結を交渉するための調停を QSBC に申請する。
- 丁寧に、はっきりと伝える。
- スタッフや顧客と連絡を取る。
- 詳細な記録を保管する。

家主に専有回復の権利を与える条件は、リース借契約によって大きく異なります。

所持品

テナントおよび家主の双方とも、リース契約書に記載された義務を遵守しなければなりません。商業または小売テナントがロックアウトされている場合のリース契約の条件は以下について規定することができます。

- 物件内に残されたすべての物品は、家主の財産となる。
- 腐敗しやすい物品の撤去または処分のためのアクセスが与えられなければならない。
- 資産と設備を物件から撤去する時間枠。
- リース終了後、テナントが什器類、付属品、家具を撤去。

個人的な物品の返品を交渉することは非常に重要です。家主は(求められた場合)、以下の物品の撤去を許可する場合があります。

- 顧客の所有物
- スタッフの所有物や道具類
- 個人の所有物
- 継続した収入を得るための道具類
- 受託商品
- 契約に基づいて提供される機器(例: 供給業者の冷蔵庫)またはリース機器。

テナントがリース契約について個人保証を付与した場合(また、敷地に残存している在庫、工場、設備についても個人保証を付与した可能性がある場合)、テナントの個人資産にもリスクが生じる可能性があります。

予告なしにロックアウトされた

適切な通知なしにロックアウトされた場合、次の手順を検討してください。

- 直ちに法的アドバイスを求める。
- 救済または補償を求める法的手続きを進める行為の実行可能性を評価する。

- 家主の行動がリース契約と一致しているかどうかを評価する。
- 解決策を見つけるためにどのように協力できるかについて、家主に相談する。
- 法的措置が必要になった場合に備えて、詳細な記録を保管する。

重要なヒント

- テナントは、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緊急の法的アドバイスを求める必要があります。
- QSBC が調停役となれるかもしれませんが、緊急の状況では適切ではない、または必要でない場合があります。
- QCAT のウェブサイトでは、[暫定/差止命令の申請のプロセス](#)について説明しています。

PPSR 品目

家主とテナントが[個人財産担保登録簿\(PPSR\)に登録された個人財産担保権](#)を持っている場合、家主とテナントは、その/それら担保権に関して異なる義務が課される可能性があります。

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。