

違反通知

商業テナントがリース契約義務に違反した場合、家主は 1974 年財産法に基づいて契約違反を是正するためのフォーム 7 通知を発行することができます。

違反是正通知

1974 年財産法 (PLA) は、規約違反を是正するためのフォーム 7 通知 (フォーム 7 通知) を発行する手順を規定しています。

家主は通知を発行する際にリース契約に従う必要があります。PLA 第 124 条には、フォーム 7 通知に含める内容が規定されています。

- フォーム 7 通知を発行する際に PLA の要件を厳密に遵守しないと、その通知が裁判所によって無効とみなされる可能性があります。
- 通知が無効とみなされた場合、その通知は無効となり、家主はこれを再発行する必要があります。
- 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します。

重要な事実

- 裁判所は通知の有効性を判断し、あらゆる措置を停止する管轄権を有します。
- テナントは、通知に異議を唱える方法やあらゆる訴訟を停止させる方法について、不動産および賃借法に豊富な経験を持つ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 は調停を申し出ることができ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。

不履行の影響

違反通知で指定された日付までに違反に意義が申立られず、または完全に是正されなかった場合、**金銭的および法的影響が深刻かつ重大になる可能性があります**、リース契約の終了、錠の交換、内部の所有物の差し押さえまたは売却、担保または銀行保証の没収、スタッフや顧客の評判悪化などがこれに含まれます。

対応の選択肢

テナントがフォーム 7 通知を受け取った場合、通常は 4 つの選択肢があります。

1. (通知に指定された期間内に) **違反を是正する**。
2. 違反通知が誤り、無効、根拠がない、または不当であると思われる場合、**違反通知に対して異議を申し立てる**。
3. **解決策を交渉してみる**。家主に具体的な計画を提供すると、受け入れられる可能性が高くなります。ただし、家主には交渉する義務はなく、法的措置に進む可能性があります。
4. テナントは **通知を無視すること**も、違反を部分的に是正するだけのことも、何もせずに問題が消失することを願うこともできるかもしれません。この**選択肢はお勧めできません**。

妥当な時間

家主は、フォーム 7 通知の送達後、違反を是正するためにテナントに妥当な時間を与えなければなりません。

- すべての違反を是正するための妥当な時間は裁判所が決定し、ほとんどの場合、14 日が妥当であると認定しています。
- いずれの場合も、妥当な時間は状況によって異なります。

時間内には是正できない

違反の是正期限を守れない場合:

- 直ちに法的アドバイスを求める。
- 潜在的影響と、違反を是正するために利用できる選択肢を検討する。
- フォーム 7 通知が PLA に準拠しているかどうかを確認し、対応方法について法的アドバイスを求める。
- 家主と延長について交渉を試みる。延長は、書面の形で得るようにする。
- 完全な解決に向けて取り組む一方で、違反の影響を軽減するための暫定措置を提案する。

予告なくロックアウトされる

適切な通知なしにロックアウトされた場合は、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。

家賃支払いに苦慮している

家賃の滞納は、占有回復や没収の一般的なきっかけとなります。困難に面している場合:

- [中小企業債務ヘルプライン](#) (1800 413 828) に支援を求める
- [キャッシュフロー経営](#)に関する情報にアクセスする
- 自分の取引銀行の [財政難チーム](#)に連絡する
- 無料の[メンタリング](#)を予約して、価格を見直したり、ビジネスを方向転換させる
- [企業向けの精神保健と福祉のリソース](#)に無料でアクセスする。

重要なヒント

- 不動産および賃貸法に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ます。
- QSBC が調停役となれるかもしれませんが、ただし、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。

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。