

5 用法遵守義務違反

弁護士 長谷川 彰

Q5-1 使用目的違反

マリンスポーツ店の事務所、店舗に使用すること及び書面による家主の承諾を得なければ賃借部分の現状を変更する工事をしてはならない旨を約束して所有ビルを賃貸したのですが、賃借人は、マリンスポーツの会員等に対する飲食を提供するためと称して、無断で便所の移設、ガスの配管工事を行い、女性に接客させて酒食を提供しています。使用目的に反するので、契約を解除したいのですが、可能ですか。

A5-1

賃借人の無断改装や用法違反は、その程度によって、賃貸借の当事者間の信頼関係を破壊すると認められる場合には解除できます。本件では、契約に反して建物の構造に悪影響を及ぼしかねない便所の移設、ガスの配管工事を行った点、事務所・店舗に使用すると見せかけて、女性に接客させて酒食を提供する営業を行っている点から、家主との信頼関係を破壊したと認められるので、契約を解除できます。

解説

建物賃借人は、契約または建物の性質によって定まった用法にしたがって、その建物を使用収益しなければならない(民法616条)。

賃借人が、用法遵守義務に違反した場合には、次のような効果が生じる。

- ①家主は、賃借人に用法違反行為を停止することを求めることができる
- ②用法違反により、家主が損害を被った場合には損害賠償を請求できる
- ③用法違反を理由とする賃貸借契約の解除

最後の点については、軽微な用法違反に止まる場合には解除は認められず、用法違反が信頼関係破壊に至る場合に解除を認めるというのが判例・通説の考え方である。

設問と類似した事例で、東京地判平成3年7月9日判時1412号118頁は、賃借人が、当初から賃借部分を酒食を提供する営業に利用する意図を有しながら、家主にはそれを隠し、近隣で営むマリンスポーツの販売

店、事務所として賃借したいとウソの事実をいって賃貸借契約を締結し、契約が締結されるや、契約書の文言に反して便所の移設、ガス配管の実施など建物の構造に悪影響を及ぼしかねない工事をするなど家主の所有建物をまるで我が物のごとく手を加えその間、所有者側の反対の意向を無視し、また、法の要求する許可を得ることなくクラブの開店にまで至ったと認定し、信頼関係の破壊を理由とする契約解除を認めた。

Q5-2 ペットの飼育禁止

私の経営するアパートは、動物の飼育を禁止することを契約書に明記しています。ところが、無断で犬を数匹飼っている賃借人がおり、アパートの内外が犬の糞尿で汚されて困っています。契約違反で解除できますか。

A5-2

賃貸借契約において、動物の飼育を禁止する特約は有効です。この特約に違反して犬を飼った賃借人に対し、特約違反で直ちに契約解除ができるわけではありませんが、家主との信頼関係が破壊されたとみられる場合は、契約の解除が可能です。

解説

犬や猫などのペットを飼うことによって、糞尿などで悪臭が発生したり、不衛生になることも考えられるので、賃貸借契約で、ペットの飼育を禁止する特約を設けることは有効である。したがって、賃借人が特約に反してペットを飼育している場合には、これをやめるように請求できる。

それでは、特約に反して、賃借人がペットを飼育した場合、直ちに契約を解除できるか。賃貸マンションにおいて、居室内で猫を飼うため室内外の悪臭がひどい、マンション敷地内で野良猫にえさを与えたなどの事例で、家主・賃借人間の信頼関係破壊を理由に解除を認めた東京地判昭和58年1月28日判時1080号78頁など、判例は、ペットの飼育により、家主との信頼関係が破壊されたと見える場合に解除を認めている。

なお、このような特約のない場合の事例で、2階建て居宅で合計10匹の猫を飼育し、当該建物を汚損、損傷し、さらには近隣にも損害ないし迷惑をかけることにより、家主に苦情が寄せられるなどして家主に容易に回復しがたい損害を与えたとの認定で、賃貸借当事者間の信頼関係を破壊したとして解除を認めた判例がある(東京地判昭和62年3月2日判時1262号117頁)。