

反復継続によるハトへの餌やりが、信頼関係の破壊にあたるとして無催告での賃貸借契約解除が認められた事例

(東京地判 令3・3・25 ウエストロー・ジャパン) 吉川 文堂

賃借人がハトに餌を与える行為を反復継続し、近隣に迷惑をかけ共同生活を乱したため、賃貸人は信頼関係の破壊を理由に賃貸借契約の解除を求めた事案において、賃貸借契約約款に違反し、当事者間の信頼関係が破壊されたとして請求が認められた事例(東京地裁令和3年3月25日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃貸人X(原告・個人)は、平成22年5月、賃借人Y(被告・法人)と賃貸借契約を締結し引渡しをした。

【賃貸借契約書約款の概要】

○禁止行為等

本件建物において危険な行為・騒音・悪臭の発生その他近隣に迷惑及び共同生活を乱す行為や衛生上有害となる行為等をしてはならない。

○無催告解除

賃借人・使用人の行為が、本件建物内の共同生活の秩序を著しく乱すものと認められる場合には、賃貸人は、何ら通知、催告を要せず即時に本件賃貸借契約を解除することができる。

Yの職員(支配人)であるAないしY1(Y代表者)は、平成29年頃から、本件ビルの周辺で、ハトに餌を与えるようになり、多数のハトが飛来するようになった。その結果、糞や羽が散乱し、通行人の衣服に糞が付着したり、通行人が歩道上にいるハトを怖がって車

道を通行することを余儀なくされたり、近隣の飲食店において衛生上の支障を生じたりし、同店の店主等がAと、ハトの飛来をめぐって口論となり、Xに苦情が寄せられるようになった。

Xは、行政や警察署に相談し、平成29年9月、警察署員がYに来訪し、Aらに対しハトに餌を与えないよう要請したが、その後もハトへの餌やりをやめなかった。

AないしY1による行為は、近隣に迷惑をかけ、共同生活を乱し、衛生上も有害なものであるから、本件賃貸借契約約款に違反していることより、Xは、契約約款に基づき、令和2年2月に信頼関係の破壊を理由として賃貸借契約の無催告解除をした。

AないしY1は、本件解除の後も、従前の行為を何ら改めることなく、本件ビルの周辺でハトに餌を与え続けた。

Xは、Yに対して、賃貸借の終了に基づき令和2年2月に、本件建物の明け渡し等を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

(本件解除の有効性について)

ハトに餌を与える行為は、近隣の生活環境を悪化させ、健康を害する恐れもあるため、行政が住民に対し、ハトに餌をあげないようにチラシを作成するなどして広く呼びかけを行っていること、本件ビルの近隣には、各種の

事業所、商店、飲食店等が密集して存在している地域であり、AないしY1は、このような地域にある本件ビルの周辺において、ハトに餌を与える行為を反復継続し、実際にも本件ビルの周辺でハトによる被害が発生し、Xに対し苦情が寄せられるなどしていたのであるから、Aらによる行為は、本件建物の近隣に迷惑をかけ、共同生活を乱すものに該当し、その程度も著しいものであったと認められる。

また、AないしY1は、警察署員からハトへの餌やりをやめるよう要請を受けたほか、近隣の商店主や本件ビルの来訪者とAとの間で、ハトをめぐる口論になったこともあるのであるから、Aらのハトに餌を与える行為によって、近隣に迷惑がかかり、共同生活を乱している状況を十分に認識していたにもかかわらず、本件解除の後もハトへの餌やりを反復継続してきたものと認められ、Aらもその状況を十分に認識していたのであるから、賃貸借契約の当事者間における信頼関係を破壊する行為であると評価することができるものである。

また、AないしY1は、本件解除後もハトへの餌やりを一向にやめようとせず、本件訴訟に至った後も、Yは、「(ハトに対する)責任と動物愛護の観点」と称して、ハトへの餌やりを継続している旨を自認しているのであり、これらの本件解除後のAらの行動は、本件解除の時点において既に信頼関係の破壊があったことを裏付けているとみることができる。

以上によれば、Y1ないしAによるハトへの餌やりは、近隣に迷惑をかけ、共同生活を乱す行為として、本件賃貸借契約約款に違反しており、かつ、その程度は著しく、当事者間の信頼関係が破壊されたものというべきである。Xが、契約約款に基づき無催告でした本件解除は、催告をしなくても不合理とは認

められない事情があるものとして、有効であると解するのが相当である。

3 まとめ

本件は、賃借人がハトに餌をやり続け、近隣に迷惑をかけ共同生活を乱したことで、信頼関係の破壊による賃貸借解除が認められた事例である。

本件と同様にハトへの餌やりによる事案として、マンションのベランダでハトに餌付け等を行ない使用貸借契約が解除された事例(東京地判平7・11・21)、また、ペット禁止特約の付された戸建て住宅賃借において、信頼関係の破壊にあたり契約解除が認められた事例(東京地判平22・2・24)があるが、ハトへ餌やりの中止等により一時的に不便を受けたとしても受忍限度を超える被害が発生したと認められないとして慰謝料等請求を棄却された事例(東京地判令4・4・20)もある。

(調査研究部調査役)