

最近の裁判例から (14) – 迷惑行為と契約解除 –

賃借人が貸室内へゴミ放置と異臭を発生させた等の迷惑行為が賃貸借契約の解除事由に当たるとされた事例

(東京地判 令和元・9・27 ウエストロー・ジャパン) 三輪 正道

賃借人が貸室内をいわゆる「ゴミ屋敷」状態にして異臭を発生させ、また火災警報器の復旧や漏水調査を拒否した等により、賃貸借契約を解除したとして、賃貸人が建物や駐車場の明渡し等を求めた事案において、全部認容した事例（東京地裁 令和元年9月27日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告X（法人、不動産業）は、平成21年6月17日に賃貸マンション1棟を購入し、建物賃貸借契約及び駐車場賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継した。

建物賃貸借契約更新の平成23年3月31日、Xと本件マンションの8階一室と駐車場を賃借していた被告Y（個人）は、建物保全に害となる行為や入居者の迷惑となるような行為等の禁止条項のある平成19年3月26日付賃貸借契約書の条項を厳守する旨を確認した。

平成25年2月頃、本件マンションの管理会社は、本件マンション居住者から、Yが夜間に共用廊下に座り込んだり、Yの貸室内から異臭がでるほどゴミを放置しているとの苦情を受け、これらの行為をやめるよう依頼し、Yと確約書を取り交わしたが、その後も状況は改善しなかった。また、平成29年7月には、本件貸室内の火災警報器が断線表示となり、取り付けを行う旨伝えたが、Yはこれに応じず、後日、8階で火災警報器が鳴動したため、警備会社や消防署員らが本件貸室内を確認したところ、玄関から2メートル近くゴミ等が

積み入れ入室できず、火災警報器が復旧できなかったため、本件貸室を含む8階の複数の貸室の警戒区域が未警戒状態となった。

平成29年5月31日、管理会社はYに対し、本件駐車場閉鎖の旨を通知し、Yは同年8月31日に本件駐車場契約を解約する旨を通知したが、引き続きYは自動車を停めていた。

平成30年3月、Xは、Yに対し、本件貸室内に大量のゴミを放置して片付けないこと、火災警報器点検を行えないこと等を指摘した上で清掃を依頼し、行わない場合は、本件建物賃貸借契約を解除する意向である旨を通知し、その後も何度か書面で連絡したが、Yからの返答がなかったため、同年5月、本件建物賃貸借契約解除の旨の意思表示をした。

Xは、Yの本件建物賃貸借契約上の禁止行為により、これを解除した。また本件駐車場については、Yと賃貸借契約を合意解約したとして、Yに対し、本件貸室及び本件駐車場の明渡しと、各明渡しまでの賃料相当損害金の支払いを求める訴訟を提起した。

なお、裁判中の平成30年12月、本件貸室の真下の貸室に漏水が発生し、水道業者から本件貸室が原因との報告を受けた管理会社が、Yに漏水調査を依頼したが拒否され、その後も漏水被害が続いたため、X代理人弁護士と管理会社が、本件貸室のパイプスペースから水道メーターを取り外し、漏水は止まった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求

を全部認容した。

(1) 本件建物賃貸借契約の解除事由は認められるか

Yは、本件貸室に、他の入居者から異臭について苦情が出るような状態で、窓ガラスが割れるほど荷物又はゴミを放置している。これによって本件貸室内の火災警報器を十分に調査することができず、その不具合が解消されないため、本件貸室、809号室他から成る本件マンション8階警戒区域は、火災警報器が機能していないという危険な状態にある。

さらに、708号室等からの漏水の際も、本件貸室の中に入室できる状態ではない、裁判中で部屋の中は見せられない等という不合理な理由で、漏水調査を拒否し続けている。

このようなYの行為は、本件建物賃貸借契約における建物保全の害となる行為や他入居者の迷惑となるような行為、その他賃貸人に損害を及ぼすおそれのある行為に当たり、Xの本件建物賃貸借契約の解除事由は認められる。

(2) 信頼関係が破壊されない特段の事情は認められるか

Yの前記行為に加え、Yは、①当事者尋問において、本件貸室内の荷物は片付けられる量ではない、割れた窓ガラスも直さない、袋に入っているものはゴミではなく片付ける必要はないと述べ、従前も同様の考えであったと解されること、②夜間、廊下に椅子を出して座り、音楽を聞くなどしているが、管理会社から文書で注意されても、注意されているという認識すら持っていなかったこと、③廊下は共用部分であり、通路は確保されているので椅子を出して座っていても特に問題ないと当事者尋問で述べていることの事情もあり、いかにYが賃料自体は支払い続けているといっても、XとYとの信頼関係が破壊されない特別な事情は認められないというべきである。

(3) 管理会社は駐車場の明渡しを猶予したか

XとYは、平成29年8月31日をもって本件駐車場賃貸借契約を解約する旨合意したことが認められる。

これに対し、Yは、管理会社から、本件駐車場の明渡しを猶予されている旨主張するが、これを認めるに足りる的確な証拠はない上、Yの自動車は上記解約の数年前から車検切れであり、このような自動車を本件駐車場に停め続けることを管理会社が承諾するとは解し難い。

以上のとおり、本件建物賃貸借契約には解除事由が認められ、催告の上で解除の意思表示がされたところ、XとYの信頼関係が破壊されない特段の事情は認められず、また、本件駐車場賃貸借契約は合意解約されているところ、Yが明渡しを猶予されているとは認められない。

3 まとめ

本事例は、賃借人が、大量のゴミを放置し、衛生面や火災発生等の危険性の問題がある場合は、建物保全の害となる行為等に該当し、賃貸借契約の解除事由として認められ、また賃借人の一連の行為は、信頼関係の破壊に当たるとされた事例である。

賃貸人は、特に人命にかかわるような迷惑行為について賃借人が改善に応じない場合には、その管理者として、賃貸借契約解除に向け、手続きをする必要があるだろう。

同様の事例としては（東京地判 平10・6・26 RETIO45-92）があり、また、賃借人の建物調査協力義務不履行に基づき、建物明渡しと損害賠償請求が認容された事例として（東京地判 平26・10・20 RETIO100-140）がある。併せて参考にされたい。

（調査研究部調査役）