

最近の裁判例から (10) – 転貸可能借家と民泊 –

転貸可能なアパートの賃貸借における借主の民泊使用につき、用途義務違反による貸主の契約解除を認めた事例

(東京地判 平31・4・25 判例タイムズ 1476-249) 大野 晃子

建物使用目的が住居とした転貸可能な借家において、借主が貸主の承諾なく民泊に使用したことが、賃貸借契約の使用目的に反し、貸主との間の信頼関係の破壊にあたるとして、貸主の賃貸借契約の解除及び建物の明渡しを認めた事例（東京地裁 平成31年4月25日判決 判例タイムズ1476号249頁）

1 事案の概要

平成27年4月、貸主X（原告）は、借主Y（被告）との間で、アパートの居室1及び2（以下、本件建物）について、本件賃貸借契約を締結した。

（主な賃貸条件）

- ・居室1：月額4万円
居室2：月額3万5000円
- ・Yは、本件建物を住居以外の使用目的で使用してはならない。
- ・Xは、Yが本件建物を転貸することを承諾する。

平成27年秋頃から、Yは本件建物を民泊利用するようになり、民泊利用者とアパートの他の住人や近隣住民との間で「民泊利用者が誤って別の部屋に入ろうとする、建物内で大声で話す、ゴミ出しのルールを守らない。」などのトラブルが生じるようになった。

上の階の住人から苦情が寄せられたり、清掃事務所の指導員からゴミ出しの方法について指導を受けたこともあり、XはYに対し、再三にわたり民泊利用していないか問い質したが、Yはこれを認めようとしなかった。

またXは、保健所から宿泊営業をしているのではないかとの情報確認を求められ、保健所に赴き状況を説明するなどしたが、保健所からYに連絡するも、Yは民泊について、はぐらかすなどして認めようとはしなかった。

平成28年11月、XはYに対し、民泊は目的外使用であり、他の賃借人にも迷惑をかけているとして、平成29年4月9日限りでの賃貸借契約を終了する通知をした。

当該通知に対して、Yより、本件賃貸借契約を更新して本件建物を継続使用したいと申し出があったことから、Xは更新条件として、「賃料の増額・転貸禁止等の条件を新たに加えること」をYに伝えた。しかし、YはXに、それらの条件変更は受け入れられないと回答した。

平成29年4月、XはYに対し、本件賃貸借契約を更新せずに終了する旨を改めて通知したが、Xはすでに民泊を中止しているとして、賃貸借契約の継続を主張した。

平成29年5月、XはYに対し、本件賃貸借契約の解除を行い、「①使用目的が住居に限定されているにもかかわらず民泊として使用し、不特定多数の者を宿泊させたことは、信頼関係の破壊にあたる。②現在民泊は中止しているとしても、破壊された信頼関係が回復することはない。」として、Yに本件建物の明渡し等を求める本件訴訟を提起した。

これに対してYは、「①賃貸借契約で転貸が認められていることから、使用目的を住居に限る理由はなく、民泊利用も可能とされて

いた。②民泊は、Xの要請を受けた後直ちに中止をしており、今後は使用目的に従って本アパートを使用する意思があるため、信頼関係の破壊は認められない。」等と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を容認した。

本件賃貸借契約には、転貸を可能とする特約が付されているが、他方で、本件建物の使用目的は、原則としてYの住居としての使用に限られており、上記特約に従って本件建物を転貸した場合には、あくまでも住居として本件建物を使用することが基本的に想定されていたものと認められる。

これに対し、Yは、本件賃貸借契約において転貸が可能とされていた以上は、転貸後の使用目的をYの住居としての使用に限る理由はなく、民泊としての利用も可能とされていたなど主張する。

しかし、特定の者がある程度まとまった期間にわたり使用する住居使用の場合と、1泊単位で不特定の者が入れ替わり使用する宿泊使用の場合とでは、使用者の意識等の面からみても、自ずからその使用の態様に差異が生ずることは避けがたいというべきであり、本件賃貸借契約に、転貸が可能とされていたことから直ちに民泊としての利用も可能とされていたことには繋がらない。

現に、アパートの他の住民からは苦情の声が上がっており、ゴミ出しの方法を巡ってトラブルが生ずるなどしていたのであり、民泊としての利用は、本件賃貸借契約との関係では、その使用目的に反し、賃貸人であるXとの間の信頼関係を破壊する行為であったと言わざるを得ない。

そして、本件訴訟が係属中であるにもかかわらず、Xに対する通知等もないまま、平成

30年12月に転借人から第三者に本件建物が更に転貸されていた事実が認められ、このような状況を踏まえると、民泊としての利用により一旦失われたXとYとの間の信頼関係は、なお回復するには至っていないと解するのが相当である。

以上によれば、Xの本件解除は、本件建物を民泊として供したことを理由とする債務不履行解除として有効と解すべきであり、YはXに対し本件賃貸借契約の終了に基づき本件建物を明け渡す義務を免れない。

3 まとめ

民泊に関する裁判例としては、区分所有建物のマンション管理組合等による、区分所有者に対する民泊営業の差止請求が認められた事例（RETIO113-146、RETIO107-114等）はあるが、建物賃貸借において、民泊利用と用途遵守違反が争点になった事例は珍しい。

集合住宅における民泊利用は、他の住民等の間でトラブルになることが多く、本件でも、民泊利用者が別の部屋に入ろうとした、ゴミ出し、騒音、などのトラブルが生じている。

本件借主は、「転貸可能であるから民泊利用も可能である」と主張しているが、本件裁判所の「転貸可能が直ちに民泊利用可能とされることには繋がらない。用法違反である民泊利用は、貸主との信頼関係の破壊行為に当たる。」とした判断は、実務において参考になると思われる。

(調査研究部調査役)