

最近の判例から (1)

店舗の賃借人が設置した看板等の撤去請求が認められた事例

(東京地判 平18・6・9 判時1953-146) 中島 修一

ビル店舗の賃借人が共用部分と公道上に無断で設置した看板・メニュー板について、賃貸借契約中の他の入居者の営業に支障を及ぼす広告・装飾等を禁止する特約に違反するとして争われた事案において、当該看板等の撤去及び設置禁止請求が認められた事例（東京地裁 平成18年6月9日判決 認容 控訴判例時報1953号146頁）

1 事案の概要

平成6年12月、東京都中央区所在のビル（以下「本件ビル」という。）の所有者である賃貸人Xは、賃借人Yとの間で本件ビルの地下1階内店舗（以下「本件店舗」という。）の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、これを引き渡した。Yは、本件店舗において、飲食店を営業している。平成16年9月、Yは本件ビルに袖看板を設置し、また、本件ビルの東南角の公道上に置き看板を設置し、その後本件ビルのエントランス横の柱にメニュー板（これら3つを合わせて以下「本件看板等」という。）を張り出した。本件看板等が設置された場所は、Yが賃借している部分ではない。

Xは、本件賃貸借契約には、他の入居者の営業に支障を及ぼすような宣伝・広告・装飾をしてはならないと定められており、また本件ビルの使用規則に定める看板・広告設置に関するXの許可・指定をとっていないと主張し、Yに対し本件看板等の撤去及び設置禁止

を求めた。これに対しYは、本件看板等は他の入居者の営業に支障を及ぼすようなものではなく、Xから使用規則も受け取っておらず、また、Xは本件ビルの他の店舗経営者の設置しているのほりやワゴンに対して苦情を述べていないことからすれば、Xの請求は権利の濫用であると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を認容した。

- (1) Xは、平成6年12月、Yと本件賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約には「乙（Y）は他の入居者の営業に支障を及ぼすような宣伝・広告・装飾をしてはならない。甲（X）において乙が前項の規定に違背すると認めるときは直ちにこれを中止、変更又は撤去させることができる。」と定められている。
- (2) 認定事実によれば、本件における袖看板及びメニュー板はXに無断で共用部分に設置され、また置き看板は公道上に設置され、区役所から設置については是正を求められている。
- (3) ところで、多数の賃借人が入居するビルにおいて、個々の賃借人がビルの共用部分に任意に看板等を設置できるとすれば、ビルの所在や外観及び個々の賃借物件の形状等諸般の状況を考慮して当該賃貸借契約を締結した賃借人の営業にとって支障が生ず

るし、本件は実際に他の賃借人から苦情を受けている上、Y自身も他の賃借人の看板撤去を求めていることからすれば、袖看板及びメニュー板は「他の入居者の営業に支障を及ぼすような」ものであるということが出来る。

- (4) また、置き看板についても、Xの担当者の相談を契機としてではあるものの、区役所から道路不正使用の是正を求められており、本件ビルの電源を無断使用することで、本件ビル全体の電気系統に支障が出るおそれがあることからすれば、Yが主張する本件置き看板に係る電気代の支払の事実や設置時間等を考慮しても、その設置は、「他の入居者の営業に支障を及ぼすようなもの」であるということが出来る。
- (5) YはXの権利濫用を主張するが、看板の大小や設置時間の長短等を考慮しても、それらをもってXの請求を権利の濫用と評価するに足りない。
- (6) 以上によれば、Xの請求する本件看板等の撤去及び設置禁止は理由があるので、認容することとする。

3 まとめ

本件は、賃貸借契約及びそれと一体の使用規則に基づき、店舗の賃借人が無断で共用部分等に設置した看板等の撤去及び設置禁止の請求を認容したものである。なお、控訴後、本件看板等を撤去する旨の和解が成立している。

本件と類似する事例に、マンション1階の居酒屋の営業に関して、管理規約に違反し、区分所有者の共同の利益に反するとして厨房ダクトの撤去、深夜営業の禁止請求が認められたもの（神戸地判 平13・6・19）があり、さらに、アパートの庭、物置等を近隣居住者に迷惑を及ぼさないよう使用すべき旨の特約

違反を理由として契約解除を認めたもの（東京地判 昭51・5・27）がある。

賃借人が賃貸借契約において禁止された行為を行ないトラブルとなることは多く、本判決も実務の参考となる事例である。

（調査研究部調査役）