

Xは、Yに対し、本件看板等の撤去及び看板等の設置の禁止を請求する訴えを提起した。
＜裁判所の判断＞

多数の賃借人が入居するビルにおいて、個々の賃借人が共用部分に任意に看板等を設置できるとすれば、他の賃借人の営業にとって支障が生ずる可能性があり、共用部分への看板等の無断設置は、「他の入居者の営業に支障を及ぼすような」ものにあたるということができる。

また、地元自治体がY設置の看板の道路不適正使用是正の協力要請をしており、本件看板が道路の不適正使用に該当することは明らかであり、また、その看板のために本件ビルの電源を無断使用することで、ビル全体の電気系統に支障が生ずる可能性があることからすれば、Yによる公道上の看板設置も「他の入居者の営業に支障を及ぼすような」ものにあたるということができる。

よって、Yによる看板等の設置は、「他の入居者の営業に支障を及ぼすような宣伝・広告・装飾及び陳列」に該当する。

3 テナントビルの転借人が風俗関係者等の性病検査のために借室を使用したことが重大かつ悪質な用法違反にあたるとして、貸主による賃貸借契約の無催告解除が認められた事例

福岡高判 平成19年2月1日 Lexis 判速19-55

＜事案の概要＞

Xは本件テナントビルの1室を法人Yに賃貸し、Yは子会社Aに転貸していたが、Aは風俗業者Bのために、平成14年11月から平成17年1月にかけて、借室をBの従業員等の性病検査目的で使用させた。

Xは、用法違反を理由としてYとの賃貸借契約を無催告解除し、Yに対し、貸室の明渡し、賃料相当損害金等の支払いを請求する訴えを提起した。

＜裁判所の判断＞

次のように述べて、Xの請求を認容した。

Aの行為が、本件貸室を不動産業、広告請負業及びそれらに通常関連ないし付帯する業務のための事務所以外の目的に使用してはならないとのX—Y間の賃貸借契約における約定に違反することは明らかである。身近な場所で、多数の風俗従業員の性病検査のために必要な血液や検体が採取されることは、一般人をして強い警戒心や忌避の感情を喚起せしめないではおかない性質の行為であるから、右約定のもとに本件貸室を賃貸していたXにとってはまことに遺憾なことであって、その約定違反の程度は極めて重大かつ悪質である。Aは本件貸室についてYの履行補助者であり、Aの違反行為はYの違反行為と同視することができるから、Xの無催告解除は、特段の事情のない限りは有効であると解される。

本件において、AひいてはYの違反行為につき、Xとの信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があるとはいえず、Xの解除は有効である。

4 中華料理店を営む賃借人の全株式が譲渡され、店長等従業員の大半が交代しても、