

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第289回）検討報告〉

転借人のビル共用部分の用法義務違反を理由とした、賃貸人の賃借人（転貸人）に対する契約解除および転借人に対する建物明渡し請求が認容された事例

（建物明渡し請求事件）

◎東京地裁 平成26年8月26日判決
平25（ワ）12050号（平成26年9月11日確定）
ウエストロー・ジャパン

調査研究部

（研究理事・調査研究部長：小林正典）

はじめに

第289回の委員会では、転借人のビル共用部分の用法義務違反を理由に、賃貸人が賃借人（転貸人）に対し契約解除を、転借人に対し解約違約金等の支払いを求めた事案（東京地裁 平成26年8月26日判決 平成26年9月11日確定）を取り上げた。

本件は、Y1（被告 賃借人・転貸人）が賃借する本件建物を、X（原告 賃貸人）の承諾を得て、Y3（被告 転借人）に転貸したところ、Y3が、ビルの正面で他のテナントの出入り口部分にあたる本件共用部分を接客スペースとして占有使用したため、本件建物の他のテナントの営業に支障を生じさせる事態となり、XがY1に対し、あるいは直接Y3に対し、Y3の使用方法的改善要請を行うも、Y3が全くこれに応じないため、XがY1との本件建物の賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という）を、履行補助者であるY3の用法義務違反を内容とする債務不履行により解除し、Y1とY2（被告 連帯保証人）に対し、約定の使用相当損害金と解約違約金及び遅延損害金の支払を求め、Y3に対しては、民法613条1項に基づき、本件建

物及び本件共用部分の明渡し、及びY1との本件賃貸借契約に定める約定の解約違約金等の支払を求めた事案である。

Y3は、共用部分の占有使用について、Xの明示もしくは黙示の承諾があった等と反論したが、裁判所は、Xの承諾があったとは認められないとしてその主張を否認し、Y3の占有使用により他のテナントがXへの賃料等の支払を拒否するに至っていること、Y3がXの改善要請に対し消極的であること等から本件賃貸借契約の信頼関係は破壊されており、Y3の債務不履行を理由とするXの本件賃貸借契約の解除は有効であるとして、XのY1及びY2に対する解約違約金等の請求を全て認容し、XのY3に対する請求については、民法613条1項は賃貸借契約の本質的な義務を念頭に置くもので損害賠償の予定には及ばないとして、本件建物及び共用部分の明渡し、賃料相当損害金の支払いを限度として認容した。

委員会では、用法違反による契約解除の有効性、民法613条の趣旨等について、有意義な意見交換が行われた。詳細は、「委員会における指摘事項」を参照いただきたい。

委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）において、

用法違反に関するトラブル事例、仲介時の確認方法等が報告されたので一部紹介する。

<ワーキング意見>

○トラブル事例等

- ・飲食店の場合において、賃借人（転借人）が内部の造作変更を無断で行っていることに、売主・仲介業者が気づかず、売買後に買主が、建築基準法上違法な状態であることを発見したという事例があった。
- ・ビルに設置の消火器の有効期限切れを見落とし、売買契約締結後にトラブルになった事例があった。

○売買仲介時の用法違反等の確認

- ・入居者（テナント）の属性（信用、業種、使用目的等）を、しっかり押さえるようにしている。
- ・仲介に際して、複数の担当により、現地における建物の使用状況等の確認、各種報告書（消防用設備等点検報告書等）の内容確認を行っている。
- ・一般的でない特別な設備（監視カメラ等）が設置されていた場合、賃貸借契約の目的以外の違法な用途に使用されていないか注意をしている。
- ・賃借人の使用状況につき、不自然な転貸（反社、風俗系）がなされていないか、特に気をつけるようにしている。
- ・飲食店の場合、外から目視できる部分の用法違反は確認できるが、建物の中については確認できる範囲に限界がある。

○用法違反者に対する対応

- ・テナントに違法性の認識がなく、賃貸人から改善の要請を行うが、以前から同様の使用であることを理由に聞き入れられないケースが多い。
- ・信託物件においては、遵法性が当然重視されることから、用法違反等があった場合は

すぐに対処している。昔から同様の使用をしている等の理由で対応を断るテナントに対しては、遵法性に関する考え方が以前と今とでは違うことを説明し、理解を得るようにしている。

○本件判決に対する感想

- ・本件は、前の飲食店の時はその占有使用が問題にならなかったが、テレビで放映され人気店になったためこのような事態に陥ってしまった面があると思われる。しかし、現実に占有使用が契約に違反していることは明らかであり、その程度も相当であることから本件判決はやむないと思われる。
- ・本件では、Y1がY3に対して共用部分の使用についてどの様な説明をしていたのかが気になる。このような状況を想定していなかったため、前のテナントと同程度の使用であれば問題ないという話をしていた可能性が窺われる。

○その他

- ・賃貸マンションの1階駐車場部分を事務所に改装し賃貸していた物件（建築基準法上の容積率違反、用途違反あり）の売却仲介を依頼されたことがあり、その時仲介業者として、コンプライアンス上遵法性違反のある建物を仲介してよいのか、仲介するとして、購入後の買主に想定されるリスクについて、把握し説明することができるのか（どこまで把握し、説明しなければならないのか）、社内で議論になったことがある。
- ・用途違反のある建物の売買仲介は、買主に対しできる限り事実及びそのリスクを説明した上で仲介することはあるが、賃貸仲介において、貸主より用途違反を前提とした賃貸依頼があった場合は、取引関係の有無にかかわらず断っている。

1 委員会資料

<判決の内容>

[主文]

- 1 Y 3は、Xに対し、別紙1物件目録記載1の建物及び別紙1物件目録記載2の占有部分を明け渡せ。
- 2 Y 1及びY 2は、Xに対し、連帯して、1426万4433円及びこれに対する平成25年5月21日から支払済みまで、年36.5パーセントの割合による金員を支払え。
- 3 Y 1及びY 2は、Xに対し、連帯して、平成26年4月1日から、別紙1物件目録記載1の建物の明渡し済みまで、1か月144万7069円の割合による金員を支払え。
- 4 Y 3は、Xに対し、連帯して、平成26年4月1日から、別紙1物件目録記載1の建物の明渡し済みまで、1か月76万1616円の割合による金員を支払え。
- 5 XのY 3に対するその余の請求を棄却する。
- 6 訴訟費用は、Xに生じた費用の4分の1とY 3に生じた費用2分の1をY 3の負担とし、Xに生じた費用の4分の1とY 3に生じた費用2分の1をXの負担とし、Xに生じた費用の4分の1とY 1に生じた費用をY 1の負担とし、Xに生じた費用のその余の費用とY 2に生じた費用は、Y 2の負担とする。

[事実及び理由]

- 1 請求の内容 主文同旨
- 2 前提事実 以下の記載参照
- 3 当事者の属性
 X：賃貸人 不動産会社
 Y 1：賃借人・転貸人 飲食店運営会社
 Y 2：Y 1の連帯保証人(Y 1の関連会社)
 Y 3：転借人(飲食店のチェーン展開を行

っている外食事業会社)

[争点と両当事者の主張]

(1) 本件解除通知の効力(争点①)

【原告X(賃貸人)の主張】

ア. 本件賃貸借契約の賃貸範囲は、本件建物に限定されており、かつ、本件賃貸借契約においては、本件共用部分の占有使用について明示的に禁止している。

したがって、転借人であるY 3においては、本件共用部分を占有使用していることは、本件賃貸借契約の債務不履行となる。

イ. Y 3は、本件転貸借契約を締結し、本件建物の引渡しを受けた直後から、本件共用部分の占有使用を始め、接客スペースとして、テーブルや椅子等を設置して営業を行った。

本件共用部分は、本件建物のあるビルの地下1階及び2階のテナントの出入口となっており、同所で、これを接客スペースとして営業に使用することは、その通行の妨げとなっているだけでなく、また、消防法との関係も違法である。

Xは、Y 3に対し、再三、その使用の中止を求めたが、改めることはなかったことから、本件賃貸借契約の基礎にある当事者相互の信頼関係を破壊し、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるものであり、解除の原因になることは明らかである。

【被告Y 1(賃借人・転借人)及び被告Y 2(賃借人連帯保証人)の主張】

本件解除通知による解除の効果の発生は、争う。

【被告Y 3(転借人)】

ア. 本件共用部分の占有使用の合意があることについて

Y 3は、次のとおり、本件転貸借契約の締結当時、X及びY 1から、本件共用部分の占有使用することの許諾を得ており、次のとお

り、本件共用部分の占有使用することは、本件賃貸借契約の解除の原因となることはない。

(ア) (主位的主張) —Xの明示の承諾

Y3は、Y1と本件転貸借契約を締結した際、本件建物だけでなく、本件共用部分の占有使用することをY1から承諾を得ている。

原賃貸人であるXもこれを認識し、明示的に容認していた。

(イ) (予備的主張) —Xの黙示の承諾

Y3は、Y1と本件転貸借契約を締結した際、本件建物だけでなく、本件共用部分の占有使用することをY1から承諾を得ている。

原賃貸人であるXも、次のとおりの事情をもとにすれば、Y3が本件共用部分を占有使用することを黙示に承諾したといえる。

a 本件建物の前のテナント(飲食店)も、本件共用部分を占有使用し、接客スペースとして営業をしており、Xは、これを容認していた。Y3が現在も使用している本件共用部分に設置されている樽は、前のテナントから引き継いだ物である。

b Y3は、上記aの状況を前提にして、本件転貸借契約を締結し、これに対し、Xは反対していない。

c Xは、前のテナントに、本件共用部分の使用を禁止しておらず、Y3が本件転貸借契約を締結するまでの間に、樽が本件共用部分に放置されていることを認識しながらもその撤去を求めることはなかったし、XがY3に対し、本件共用部分の占有使用の中止を求めたのも、本件建物のビルに入居する他のテナントの苦情を受けてからである。

(ウ) (予備的主張) —民法94条2項、同110条の類推適用

本件建物においては、Y1と本件転貸借契約を締結した際、本件建物だけでなく、本件共用部分の占有使用することができる外観が存在し、その外観作出にあたっては、Y1に

とどまらず、Xにもその帰責性が認められる。

よって、Y3は、かかる外観を信頼して、本件転貸借契約を締結したのであるから、Xは、本件賃貸借契約において、本件共用部分の占有使用を禁止していることを対抗できない。

a 外観の存在

本件建物の前のテナント(飲食店)は、本件共用部分を占有使用し、接客スペースとして営業をしていた。Y3が現在も使用している本件共用部分に設置されている樽は、前のテナントの時から本件転貸借契約の締結時まで、継続して本件共用部分に存在していた。

Y1は、本件転貸借契約の締結交渉の際、本件共用部分にもう1台テーブルを置くことや共用部分の使用にあたっては、ビル関係者の使用に配慮を求めるなどしており、Y3が本件共用部分の占有使用をすることができることを前提にした言動をしている。

b Xの帰責性

Xは、前のテナントに、本件共用部分の使用を禁止しておらず、Y3が本件転貸借契約を締結するまでの間に、樽が本件共用部分にあることを認識しながらもこれを放置した。また、Xは、Y3が本件転貸借契約の締結の際、本件共用部分の占有使用をする希望を有していたことを容易に知りうる立場にあったにもかかわらず、あえて反対するなどの措置を執ってなかった。

c Y3の信頼

Y3は、前のテナントの使用状況から、本件共用部分を占有使用できることを前提にして、初めて採算がとれると判断して、かつ、Y1に対し、採算の関係から本件共用部分を使用することが不可欠であることを繰り返し伝えて、これに反対がなかったことから、本件共用部分を占有使用できると判断した。

Y3が、本件共用部分が本件転貸借契約を締結しても使用できないことを知らなかったことについて過失もない。

イ. 仮に、本件共用部分の使用が解除原因となるとしても、信頼関係が破壊されていないこと

本件共用部分の使用自体は、本件建物の入居するビルの他のテナントに対し、特段の支障を生じるものではなかった。他のテナントの苦情は、Y3の経営する店舗である「a店」がマスコミ等で取り上げられるほどの人気店であり、多数の来客が訪れ、行列が出来て、他のテナントに迷惑をかけたことによる。

Y3は、上記問題については、誠実に対応し、上記事態には善処してきた。

他方で、Y3は、XやY1の明渡し要求に対しても、Xに対しあっせんの申立てをするなどして積極的に対応している。

したがって、本件共用部分の占有使用は、本件賃貸借契約の基礎とする信頼関係を破壊するまでに至っておらず、本件解除通知によっても、解除の効果は発生しない。

(2) Xの本件建物の明渡し請求の権利濫用の該当性(争点②)

【Y3の主張】

仮に、本件共用部分の使用が本件賃貸借契約の解除原因となるとしても、Xは、Y1とY3との間での契約交渉の経過を顧みないで、形式的な契約書の文言のみを盾に取り、他のテナントとの契約関係を重視して、取引関係の深いY1に対する契約解除という形を取って、Y3を本件建物から追い出すことを企図したものであるといえる。そうすると、本件共用部分の占有使用を理由とする本件賃貸借契約の解除は、Y3を追い出すための、解除にほかならず、実質的には法定解除の要件を満たしていない合意解除に類するものであって、Xが、本件賃貸借契約の解除を前提にし

て、本件建物の明渡しを求めることは、権利濫用に該当し、かつ信義則にも反し許されない。

なお、本件転貸借契約第29条においても、本件賃貸借契約の解除が転借人に対抗できないことがありうることが記載されている。

【Xの主張】

Y3の主張は、否認ないし争う。

(3) Xの請求する解除後の使用相当損害金(争点③)

【Xの主張】

ア. 本件賃貸借契約は、平成24年9月25日の経過をもって終了した。

イ. Y1は、本件賃貸借契約の約定に基づき、平成24年9月26日から平成25年4月30日までの間の使用相当損害金及び解除違約金として次のとおりの支払義務がある。

(ア) 賃料の倍額の使用損害金及び共益費相当額 1か月金140万6874円の割合。

(イ) 解除違約金 賃料等の6か月分相当額並びにその消費税の合計444万2760円

(ウ) (ア)(イ)の合計額と既払金控除 847万8267円。

ウ. 前記イに加えて、Y1は、平成25年5月1日から平成26年3月31日までの間の使用相当損害金は、合計1547万5614円(=1か月当たりの使用相当損害金×11か月分)であるが、この間に968万9448円が支払われているので、残金は、578万6166円である。

エ. 平成26年4月1日以降の使用相当損害金は、月額144万7069円である。増額は、消費税率の上昇による。

オ. よって、Xは、Y1に対し、本件賃貸借契約に基づき、Y2に対し、本件連帯保証契約に基づき、

(ア) 1426万4433円

(イ) 平成26年4月1日から本件建物の明渡し済みまで1か月144万7069円の割合による使用相当損害金の支払をそれぞれ求める。

【Y 1 及び Y 2 の主張】

否認ないし争う。

- (4) Xは、Y 3 に対し、本件賃貸借契約に定められた約定の違約金ないし使用相当損害金の請求を直接行うことができるか。(争点④)

【X の主張】

Y 3 は、民法613条 1 項に基づき、転借人として、賃貸人である X に対し、直接に義務を負う。

X は、民法613条 1 項に基づき、本件賃貸借契約に定めた賃借人 Y 1 の債務について、転借人 Y 3 が賃借人に対し負う債務の範囲内で、直接、その請求を行うことができる。

本件賃貸借契約における使用相当損害金の定め及び解除違約金の定めは、本件転貸借契約に定めを超えるものではない。

よって、X は、Y 3 に対し、本件賃貸借契約に定められた約定の違約金ないし使用相当損害金の請求を直接行うことができる。

【Y 3 の主張】

ア. 本件賃貸借契約における使用相当損害金の定め及び解除違約金の定めは、損害賠償額の予定であって、契約当事者間のみによって効力を有し、第三者を拘束しない。

イ. 民法613条 1 項において、転借人が賃借人に対し直接負担する義務は、賃料支払義務、用法遵守義務違反、目的物返還義務等、法定された賃貸人に対する義務に限られる。

約定の違約金ないし使用相当損害金は含まれないし、Y 3 は、本件転貸借契約について債務不履行はしていないから、賃貸人に対し、債務不履行責任を負うこともない。

[判決の要旨]

1 認定した事実

- (1) 本件賃貸借契約の契約書面及び本件転貸借契約の契約書面の記載

ア. 本件賃貸借契約における契約書面には、賃貸借の範囲は、本件建物に限定され、本件共用部分は含まれていない。

イ. 本件転貸借契約における契約書面には、賃貸借の範囲は、本件建物に限定され、本件共用部分は含まれていない。X 及び被告らとの間で作成された本件転貸借契約に関する覚書には、本件共用部分の占有使用については触れられていない。

(2) 本件転貸借契約に至るまでの経緯

ア. 本件転貸借契約が締結される前に、本件賃貸借契約を前提に Y 1 が本件建物を転貸していたテナント（以下、「前テナント」という。）は、飲食店であった。前テナントは、本件共用部分に、テーブルとしても使用できる樽（以下、「本件樽」という。）、椅子、看板、メニュー立てを設置して営業を行っていた。

前テナントは、平成23年12月ころ、閉店した。前テナントが退去した後も、本件建物内の内装、什器備品は、そのままの状態であり、本件樽についても、本件共用部分に放置されていた。

イ. Y 3 は、平成24年5月下旬ころ、同社が運営している「a店」の新規出店のための店舗を探していた。Y 3 の担当者は、現地を確認し、本件建物を前テナントが残っていた什器備品をそのまま引き継ぎ、居抜き状態で、賃借することとした。Y 3 の担当者は、本件樽が本件共用部分に放置されており、本件共用部分も占有できると考えた。

ウ. X の依頼を受けて本件建物の内装工事業者は、平成24年6月18日、Y 1 の担当者に対し、電子メールの方法により、本件共用部分の占有使用を前提として、「外部テラスに冬の防寒対策として、ビニールカーテンを天井面にレールを取付け、そのレールから下げたいと考えています。」との依頼をし、併せて図面も送信した。

Y1は、これに対し、ビニールカーテンの設置については拒否したが、本件樽を本件共用部分において使用することについては、拒絶していない。

(3) 本件転貸借契約の締結と本件建物における営業の開始等

ア. Y3は、本件転貸借契約の締結の際、書面上、賃借範囲について本件共用部分が含まれていないにもかかわらず、これについて異議を述べていない。また、Y3は、Xに対し、本件共用部分の占有使用について直接確認していない。

イ. 本件転貸借契約を締結した際に、Y1がY3に宛てに作成した平成24年6月20日付け「現状確認書」には、対象店舗における現状の店舗資産については、現状有姿有形のまま引渡しを受けることの確認を求める記載があるとともに、共用部分の記載については、「対象店舗は居室部分と洗面所部分の間に共用廊下が存するため、貴社はその使用にあたり、他の賃借人等本ビル関係者の通行に支障が無いよう、配慮しなければならない。」旨の記載がなされていた。

ウ. Y3は、平成24年6月20日から内装工事を始め、同年7月2日に同工事が完了し、同月17日にオープンした。Xは、内装工事の開始の時点で、工事内容に異議等は述べていない。

(4) 本件共用部分の占有使用と他のテナントの苦情等

ア. Y3の運営する店舗である「a店」は、立食の形態を取っており、一時にできるだけ多くの客を入れて客の回転数を多くすることで、売上げを伸ばす薄利多売で採算が成り立っていた。Y3は、本件建物内では、席数が不足していたため、開店直後から本件共用部分を独占的に使用して、同所に本件樽のほか、テーブルを設置し、接客をした。

「a店」は、マスコミでも紹介されるほどの盛況であり、本件建物及び本件共用部分以外のビルの共用部分にも、順番待ちの行列客が占拠する事態となり、他のテナントからの苦情が相次いだ。

イ. Y1は、平成24年7月末ころ、Y3に対し、本件共用部分の禁止を口頭で通告した。Y3は、これに対し、本件転貸借契約においては、本件共用部分の占有使用は、許されているとして、これを拒否した。

(5) Xの他のテナントへの対応

ア. Xは、本件建物の入居するビルのオーナーとして、他のテナントからのY3の本件共用部分の使用等について苦情を受ける立場にあった。Y3の本件共用部分の使用により、ビルの2階と地下1階のテナントは、営業に多大な支障が生じたとして、Xに対し、Y3の本件共用部分の使用禁止を求めるとともに、賃料の支払を拒否するに至った。

地下1階のテナントは、Y3の本件共用部分の使用を禁止しない限り、営業の支障が生じると回答している。

イ. Xは、Y1に対し、転借人であるY3が本件共用部分を占有していることは、本件賃貸借契約の定めである第19条第1項第5号、同第7号及び同第8号等に反するとして、平成24年9月14日付書面で、同月25日までにY3において本件共用部分の占有使用することを止めさせることを求め、これができない場合は、改めて通知催告をすることなく、同日の経過をもって、本件賃貸借契約を解除する旨の本件解除通知をし、同通知は、Y1に対し、平成24年9月18日に到達した。

(6) Y3の対応

ア. Y3は、平成24年9月25日以降も、順番待ちの行列客を公道に並ばせ、ビルに立ち入らせないようするなどの措置を取ったものの、本件共用部分の使用占有の継続をしている。

イ. Y 1 は、平成24年10月19日、Y 3 を相手方として、当庁に対し、本件転貸借契約が解除されたことを理由に、本件建物の明渡しを求め、同訴訟は係属している（同庁平成24年（ワ）第29741号）。

ウ. Y 3 は、平成25年3月18日、X を相手方として、東京弁護士会紛争解決センターに対し、あっせんの申立てを行うなどしたが、不調に終わっている。Y 3 は、X 及びY 1 に対し、平成26年6月10日付で、(ア)平成26年6月末日をもって本件共用部分の使用を止めること、(イ)Y 1 に対し、賃料の減額を求め、かつ、(ウ)X とY 3 との間の本件建物の直接契約を求めたが、X は、これを拒否している。

2 争点①（本件解除通知の効力）について

(1) 前記1で認定した事実に基づいて、Y 3 による本件共用部分の占有使用が、本件賃貸借契約における用法義務違反等に該当するとして、解除の理由となるかを検討する。

ア. 本件賃貸借契約及び本件転貸借契約の双方の契約書面には、賃貸借の範囲は、本件建物に限定され、また、Y 1 ないしY 3 において、本件共用部分の使用をすることができることをX が許諾した旨を記載した書面もない。

イ. Y 3 は、本件転貸借契約の締結の当時、本件共用部分の占有使用を前提として、契約締結交渉をしたと主張するが、ビルの所有者であり、原賃貸人であるX に対し、その確認を取ったことがない。

以上の事実と、本件共用部分の占有使用は、ビルの正面で、他のテナントの出入り口部分に相当し、かつ、その面積も約25平方メートルにも及ぶこと、X、Y 1 及びY 3 は、相当の営業規模のある企業体であることに鑑みれば、Y 3 において本件共用部分を占有使用することができることの合意があったとすれば、その旨の書面が作成されるはずであるの

に、これがないのであるから、本件賃貸借契約の定めにおいては、賃借人であるY 1 ないし転借人であるY 3（Y 1 の本件賃貸借契約における履行補助者に該当する。）が、本件共用部分の占有使用をすることができると解することはできない。

(2) これに対し、Y 3 は、本件建物の前テナントも本件共用部分を使用して営業しており、本件共用部分には前テナントの営業時から閉店後も引き続き本件樽が放置されていた状態であり、Y 3 は、前テナントのかかる営業状況を前提として什器備品も引き継ぐいわゆる居抜きの状態を前提に本件転貸借契約を締結した以上、X は、これを明示に拒絶しなかったのであるから、ア Y 3 が本件共用部分の占有使用をすることを黙示に承諾した、あるいは、イ X において、上記外観作出を放任したことから民法94条2項、同法110条類推適用により、本件共用部分の占有使用の禁止を主張できない旨の主張をする。

しかしながら、本件全証拠によっても、X において、前テナントによる本件共用部分の占有使用状態の作出に積極的に寄与したとは認められず、また、X において、本件転貸借契約の締結当時においても、本件共用部分の占有使用ができることを前提とした積極的な言動を取ったことが認められないのであるから、X 主張の事実から、本件共用部分の占有使用を黙示に承諾したと評価することは困難である。

また、Y 3 は、本件転貸借契約の締結時ないしその前後において、本件共用部分の占有使用についてX に対し、確認を取っておらず、前記説示のとおりの本件共用部分の重要性に照らせば、契約書に記載された文言とは別に、本件共用部分の使用できると信じたとのY 3 を、いわゆる外観法理を用いて保護する理由もない。

よって、Y3における、本件共用部分の占有使用が本件賃貸借契約においては、債務不履行とはならない旨の主張については、いずれも理由がない。

(3) また、Y3は、仮に本件共用部分の占有使用が解除原因となりうるとしても、本件共用部分の使用自体は、本件賃貸借契約の基礎となる信頼関係を破壊するに至っていないと主張するので、判断する。

前記1で認定した事実によれば、次のとおりの事実を認めることができる。

ア. Y3の運営していた「a店」は、マスコミでも紹介されるほどの盛況であり、本件建物及び本件共用部分以外のビルの共用部分にも、順番待ちの行列客が占拠する事態となり、他のテナントからの苦情が相次いでいた。Y3は、他のテナントに謝罪し、行列客は、公道に並ばせるなどの措置を取ったが、他のテナントの不満を完全に解消するまでは至っていない。

イ. ビルの2階と地下1階のテナントは、営業に多大な支障が生じたとして、Xに対し、Y3の本件共用部分の使用禁止を求めるとともに、賃料の支払を拒否するに至っており、この問題は、Y3が本件共用部分の使用を止めない限り、解決が難しい状況となっている。

ウ. Y3は、X及びY1に対し、本件共用部分の占有使用を止めることを含めた和解案を提案してはいる。しかし、Y3は、他の条件も含めて合意がなされない限り、本件共用部分の占有使用を継続する構えであり、合意の見込みは乏しい。

エ. Y1とY3との間では、別件訴訟が係属しており、本件共用部分の占有使用許諾を争点として対立している。

以上のアイの事実からすれば、Y3の債務不履行によって生じたXの損害は、少なからぬものである上、X、Y1及びY3との間の

対立状況と前記ウエの事実を併せ考慮すると、現状が改善する見込みもなく、本件賃貸借契約ないし本件転貸借契約の基礎となっている、X、Y1及びY3との間の信頼関係は、回復しがたいほど破壊されているものと評価できる。

よって、Y3の信頼関係が破壊されていない旨の主張には理由がない。

(4) 以上から、Y3において本件共用部分を占有使用することは、本件賃貸借契約の債務不履行に該当するといえ、転借人であるY3が本件共用部分を占有していることは、本件賃貸借契約の定めである第19条第1項第5号、同第7号及び同第8号等に反するとして本件賃貸借契約の債務不履行解除をした本件解除通知は、解除の効果を生じさせるものとして有効である。

3 争点②（権利濫用ないし信義則）について

(1) Y3は、Xが本件解除通知により、本件賃貸借契約を解除して本件建物の明渡しを求めることは、権利濫用ないし信義則に反し、許されないと主張するので、判断する。

これまで説示したとおり、Y3の本件共用部分の占有使用によって生じたXの損害は、少なからぬものである上、Xにおいては、ビルの他のテナントとの関係で賃貸人としての義務を果たすために、本件賃貸借契約を解除して、本件建物の明渡しを求める理由があることは否定できず、他方で、本件全証拠によっても、XがY1との関係で本件賃貸借契約の解除が容易であることを利用して、本件解除通知を行い、Y3に対し本件建物の明渡しを求めているとの事情を認めることはできない。

(2) よって、Y3の権利濫用ないし信義則に関する主張には、理由がない。

4 争点③（解除後の使用相当損害金）につ

いて

(1) 前記説示のとおり、本件賃貸借契約は、Y 1の債務不履行（具体的にはY 1の履行補助者と同視できるY 3の債務不履行）を理由とする本件解除通知により、本件賃貸借契約は、平成24年9月25日の経過をもって終了したと認められる。

(2) また、前記第2の1前提となる事実（2）によれば、本件賃貸借契約の約定に基づき、賃借人たるY 1は、Xに対し、解除から本件建物の明渡しに至るまで、使用損害金として、賃料の倍額の使用損害金及び共益費相当額並びに、賃料等の6か月分相当額並びにその消費税の解約違約金を支払うものと定められていることが認められる。

(3) そうすると、Xが、Y 1に対し、次のとおり、使用相当損害金及び解除違約金の支払を求める請求には、全て理由がある。

ア. 平成24年9月26日から平成25年4月30日まで

(ア) 賃料の倍額の使用損害金及び共益費相当額

1か月金140万6874円の割合。

(イ) 解除違約金

賃料等の6か月分相当額並びにその消費税の合計444万2760円

(ウ) (ア)(イ)の合計額と既払金控除

847万8267円。

イ. 平成25年5月1日から平成26年3月31日まで

1か月当たりの使用相当損害金×11か月分から既払金を控除した残金578万6166円である。

ウ. 平成26年4月1日以降

月額144万7069円である。

(4) Y 2は、Xに対し、本件連帯保証契約に基づき、Y 1と同様の責任を負う。

(5) よって、Xの、Y 1及びY 2に対する請

求には、全部理由がある。

5 争点④（Y 3に対する約定の損害金請求の可否）について

(1) Xは、民法613条1項に基づき、転借人であるY 3に対し、本件賃貸借契約に定めた賃借人（本件では、Y 1）の解除後の違約金支払債務について、転借人（本件では、Y 3）が賃借人に対し負う債務の範囲内で、直接、その請求を行うことができると主張するので判断する。

民法613条1項は、契約関係のない転借人が賃貸人の所有物件を使用収益するため、賃貸人を保護するために、適法に成立した転貸借契約においては、転借人が賃貸人に対し直接の義務を負うことを定めるが、同条文の趣旨からすると、転借人が賃貸人に対し、直接の義務を負う範囲は、賃料支払義務、用法遵守義務違反、目的物返還義務などの賃貸借契約における本質的な義務を念頭に置いているというべきである。

かかる同条文の趣旨と、本件賃貸借契約における使用相当損害金の定め及び解除違約金の定めは、損害賠償額の予定であって、契約当事者間のみによって効力を有し、第三者を拘束しないことからすれば、仮に、本件転貸借契約における使用相当損害金及び解除違約金の定めが、本件賃貸借契約における当該定めよりも加重されていたとしても、賃貸人であるXが、転借人であるY 3に対し、民法613条1項に基づき、本件賃貸借契約における使用相当損害金の定め及び解除違約金の定めに従い、直接に請求することができるとは解することはできない。

よって、Xは、Y 3に対し、本件賃貸借契約に定められた解除違約金及び使用相当損害金の定めに基づいて請求することはできず、本件では、債務不履行と相当因果関係のある

損害を求めることになるというべきである。

(2) そして、本件では、Xにおいて、Y3が本件賃貸借契約の解除後も、本件建物を使用している以外に、損害に関する主張立証がないので、Xの請求については、Y3に対し、平成26年4月1日から、本件建物の明渡し済みまで、賃料相当損害金に相当する1か月76万1616円の割合による金員の支払を求める限度で理由があるにとどまる。

6 以上から、XのY1及びY2に対する請求は、全部理由があるので認容し、XのY3に対する請求については、主文の限度で理由があるから、これを認容することとし、その余は、理由がないからこれを棄却し、訴訟費用の負担について民訴法64条本文及び同法61条を適用し、仮執行の宣言については、相当でないので、付さないこととして、主文のとおり判決する。

2 委員会論点

1. 本件判決では、

- ・賃貸借契約において、Y3が本件共用部分を占有使用できる旨の取り決めがない
- ・Y3の本件共用部分の占有使用につき、Xの黙示の承諾があったとは認められない
- ・Y3の本件共用部分の占有使用が、他のテナントの迷惑となりXに被害が生じている
- ・Y3は、本件共用部分の占有使用を止める意思がない

ことを理由として、Y3の本件共用部分の占有使用が、本件賃貸借・本件転貸借の信頼関係の破壊に当たるとし、XのY1～3に対する請求を認容している。

① 本判決において、Xに被害が生じている（他のテナントの迷惑となっている）ことも、判断要素となっているが、仮にX等に被害が生じていないとしても、

- ・賃貸借契約書の契約条項違反（※1）により、
- ・また、賃貸借契約書に同禁止行為の規定がなくても建物利用者の安全を脅かす行為（消防法違反・建築基準法違反）であるとして（※2）、
Y3の本件共用部分の継続使用は信頼破壊に当たり契約解除が認められると考えてよいだろうか。

※1 XとY1間の本件賃貸借契約書より抜粋
第19条（禁止行為） 乙（賃借人）は、次の各号の行為をしてはならない。

(1)～(4)略

(5) 本物件以外の部分（本ビル共用部分および本ビル周辺部分等）を占有すること。

(6) 略

(7) 消防上の避難経路の利用に支障を及ぼす行為。

(8) 甲（賃借人）、もしくは他の賃借人の迷惑となる行為または本ビルに損害をおよぼす一切の行為

※2 火災事件

参考裁判例13 新宿歌舞伎町ビル火災事件

参考裁判例14 高円寺雑居ビル火災事件

- ② 本判決において、仮にXの黙示もしくは口頭の承諾があったと認められた場合においても、Xの請求が認められると考えてよいであろうか。（実務上、貸主は正式に承諾は与えないが、担当者あるいは管理会社はその使用を黙認しているケースは時々見られる。）
- ③ 借主の占有使用行為が、消防法あるいは建築基準法等の違反であることに、契約時には気がつかず、書面承諾後に当該行為が遵法性違反であることに気がついた場合においても、貸主は公序良俗違反等を理由に、借主に対しその占有使用の停止（使用が停止されなければ契約解除）は認められると考えてよいだろうか。
- ④ 「Xにおいて、Y3が本件賃貸借契約の解除後も、本件建物を使用している以外に、

損害に関する主張立証がないので、Xの請求については、Y3に対し、…賃料相当損害金に相当する1か月76万1616円…の割合による金員の支払を求める限度で理由があるにとどまる」とある。仮にXが、他のテナントより受けた賃料等の不払額についても損害としてY1、Y3に対し賠償請求していた場合、認められた可能性があったと考えてよいであろうか。

- ⑤ 賃貸人と賃借人（転貸人）間の賃貸借契約書の各条項は、当然に転借人に対して効力を有するとされているが、賃貸借契約に約定の禁止行為特約が、転貸借契約に約定されていなかったとしても、賃貸人は賃借人（転貸人）に対して契約解除ができる（賃貸人に、転貸人・転借人間の賃貸借契約に定められている特約を確認する必要はない）、との認識でよいであろうか。

2. Xが提起した本件裁判は、平成25年5月10日に提起され、判決日は平成26年8月26日である。一方、本件裁判に先立ち、Y1がY3に対し提起した、建物明渡請求事件は平成24年10月19日に提起されたが、判決日が平成27年7月17日（第1審）となっている。訴訟提起から判決日までの期間において、本訴では約1年3ヶ月、別訴では約2年9か月が費やされている。

- ① Y1の訴訟より、Xの訴訟のほうが早く結審されたということは、賃貸人の賃借人に対する権利のほうが、転貸人の転借人に対する権利より重視されるということであろうか。
- ② Xは使用差止請求等により、Y3の共用部分の使用を早期に止めさせることができたとは考えられないだろうか。

3 委員会における指摘事項

[賃貸人に損害が生じていなくても用法違反等により契約解除は有効か]

- ・転借人の用法違反の内容が、消防法または建築基準法上等の重要な違反に該当するのであれば、原則、契約解除請求は有効と思われる。
- ・ただし、用法違反の内容や交渉経緯等によっても異なるが、賃貸人が用法違反を放置していた場合には、契約解除が認められないケースもあるため、賃貸人は、転借人の用法違反等があった場合は放置することなく速やかに対処することが必要と思われる。

[賃貸人が用法違反であることに気付かずその使用を承諾していた場合]

- ・消防法および建築基準法違反で除却命令対象となるような用法違反で、賃貸人がその違法性に気付かずに転借人の使用について承諾をしていた場合でも、賃貸人がそれを知った後、早期に対処し、ある程度の期間を要して改善要請をしていれば、信頼関係の破壊を理由に契約解除、損害賠償請求が認められるのではないか。

[本件判決に対する感想]

- ・賃貸人を保護することが613条の趣旨とされているが、はっきりしない点も見られる。例えば、賃料について転借人が賃貸人に対して直接の義務を負う範囲は、賃貸料または転貸料のいずれか低い方という意見が有力で、賃貸借または転貸借のいずれの契約に基づくべきかについては、議論が明確になっていないように思われるが、本件判決では、その範囲は賃貸借契約における本質的な義務と明確に判断している。その点については、十分検討する必要があるのではないか。

・また、本件判決において、Y1（転貸人）とY3（転借人）間で使用用法についてどのような合意があったのか、Y3の使用が債務不履行に当たるのかに関し判断されていないが、613条（改正案）には、転借人は賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負うと規定されており、Y1とY3間での債務不履行の有無が確定していないとY3（転借人）はX（賃貸人）に対して債務不履行と相当因果関係のある損害を負う理由がないのではないか。本案では、特に問題となっていないが、このような点についても検証の必要性を感じる。

[転貸人の責任]

・通常、転借人において、用法違反等の問題が生じた場合、転貸人を介して交渉等行われるケースが多いと思われるが、民法613条の問題と同様、転貸人の責任についても、今後重要度を増していくと考えられる。

4 参考資料（委員会資料を本稿用に修正）

【XとY1との賃貸借契約書の内容（抜粋）】

甲：貸主 X

乙：借主 Y1

丙：連帯保証人 Y2

丁：転借人

契約日：2008年8月29日

本物件の表示：1階○号室 ○○㎡ 店舗
（原状変更および重量物等）

第15条 乙は、本ビルにおいて次の行為を行うときは、あらかじめ甲所定の書面を甲に提出し、甲の承諾を得なければ着手できない。また、次の行為に要する費用は一切乙の負担とする。

(1) 設備、内装、または建具の新設、変更、

模様替もしくは除去等

(2)～(4)略

2 乙が甲の承諾なく前項の行為に着手したときは、甲は乙にその中止を求めることができ、乙がこれに応じなかったときは、甲は本物件または対象設備の使用を禁止し、または撤去できる。

3 第1項第1号の原状変更により、建築基準法または消防法、その他の関連法規の適用がある場合は、乙は、事前に関係官庁等へ申請を行うこととし、不都合が生じたとき、あるいは関係官庁等の指導を受けたときは、乙の責任と負担により直ちに改善する。

（禁止行為）

第19条 乙は、次の各号の行為をしてはならない。

(1)～(4)略

(5) 本物件以外の部分（本ビル共用部分および本ビル周辺部分等）を占有すること。

(6) 甲のする場所以外に、看板、ポスターもしくは標識等を設置、掲示または貼付すること。

(7) 消防上の避難経路の利用に支障を及ぼす行為。

(8) 甲、もしくは他の賃借人の迷惑となる行為または本ビルに損害をおよぼす一切の行為

2 乙が前項の行為をしたときは、甲は、乙または第三者に中止を求めることができ、乙または第三者がこれに応じないときは、甲は、本物件または対象設備の使用を禁止し、または撤去できる。

（契約の解除）

第23条 乙が次の各号の一に該当するときは、甲は通知、催告を要せず、直ちに本契約を解除できる。

(1) 賃料、共益費等を2か月以上遅延させたとき（以下、略）

- (2) 甲に何ら通知することなく、本物件を1ヶ月以上使用しないとき。
- (3) 乙とその関係者等が、甲とその関係者等の占有、使用に著しい迷惑、損害、妨害を及ぼし、あるいは故意または過失により、本ビルを著しく破損し、または火災を発生させたとき。
- (4) 甲の信用を著しく害する行為をしたとき。
- (9) 所轄の官公庁署から営業許可の取消、営業停止、または禁止の処分を受けたとき。
- (12) 第32条にもとづく本ビルの管理規定の各条項のいずれかに違背したとき。
- (14) その他本契約の一に違背したとき。
- (5)~(8)、(10)、(11)、(13)略

2 前項により本契約が解除されたとき、乙は賃料等の6か月分相当額ならびにこれにかかる消費税および地方消費税を違約金として甲に支払う。ただし、この支払により、甲の乙に対する損害賠償の請求を妨げない。

(明渡し遅滞)

第27条 契約終了日までに乙が甲に本物件を引き渡さないときは、乙は契約終了日の翌日から明渡し官僚に至る日までの賃料の2倍額相当額の使用損害金、共益費相当額および諸費用相当額ならびにこれらにかかる消費税および地方消費税を甲に支払うとともに、その他乙の明渡し遅滞により甲が損害を被ったときはその損害を賠償する。

(管理規定)

第32条 乙は、甲が定めた本ビル管理規定、消防計画および甲が適時通知した事項を遵守するとともに、本ビルを善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。

(特約事項)

第42条 本物件は居室部分と洗面所部分との間に共用廊下が在するため、乙はその使用にあたり、他の賃借人等本ビル関係者の通行に支障が無いよう、配慮しなければならない。

第44条 乙は、本物件における店舗運営にあたり、騒音、臭気等による他の賃借人、近隣居住者からの苦情が発生した場合、乙の一切の責任と負担においてこれを処理、解決する。

【Y1とY3との転貸借契約書の内容(抜粋)】

転貸人(甲): Y1

転借人(乙): Y3

本物件の表示: 1階○号室 ○○㎡ 店舗

第2条(使用目的)

乙は、本物件を飲食店(洋食店)としてのみ使用する。

乙が前項の使用目的を変更する場合は、予め甲の書面による承諾を得なければならない。

第9条(禁止事項)

乙は、次の行為をしてはならない。但し、甲の書面による事前の承諾がある場合はこの限りではない。

- (1) 第2条の使用目的以外に本物件を使用すること。
- (2) 本物件の共用部分を無断で占有使用すること。
- (3) 本物件を継続して1ヶ月以上使用しないこと。
- (2)~(11)略

第13条(損害の賠償)

乙又は乙の代理人、使用人、請負人その他関係者の故意又は過失によって、甲又は本件建物の所有者、原賃貸人、本件建物のその他の賃借人もしくは第三者に損害を与えた場合は、乙が一切の損害について賠償の責に任ずるものとする。・・・以下略

第20条(期間内解約)

1. 本契約期間中において本契約を解約する場合は、甲又は乙は解約日の6か月前までに予め書面によってその旨を通知するものとする。なお、相手方の承諾のない限り、通知した解約日を変更することはできない。

2. 乙は前項の通知に代えて、当該時点での賃料の6か月分を甲に支払うことにより即時本契約を解約できる。

第21条（契約の解除）

甲は、乙が次の各号の一つに該当することになった場合には、第1号乃至第5号に該当する場合は相当期間を定めて催告した上で、第6号乃至第14号に該当する場合は何ら催告せずに本契約を解除することができる。

- (1) 賃料、その他債務の支払いを1ヶ月以上延滞したとき。
- (2) 本物件を第2条の使用目的以外に使用したとき。
- (3) 本契約の各条項及びこれに関する覚書、規則等に違反したとき。
- (4) 正当な事由がなく賃料改定の協議に応じないとき。
- (5) 本件建物の他の賃借人の占有使用に著しい損害を与えたとき。
- (6) 無断で本物件から退去したとき。
- (14) その他甲の信用を害する行為を為すこと。
- (7)～(13)略

2 前項により本契約が解除された場合、乙は前条2項による即時解約賃料相当額を違約金として甲へ支払う。なお、当該違約金は別途乙に対する損害賠償を妨げるものではない。

第29条（特約事項）

次の特約事項に定めてあることは本契約の一部であり、各条項該当部分の規定に優先する。

- (1)、(2)略
- (3) 甲は乙が契約終了原因に抵触しない限り、正当な理由なく甲は所有者との賃貸借契約は解除しないものとし、甲と乙の転貸借契約は継続するものとする。

【Y1のY3に対する別訴の内容（抜粋）】

平24（ワ）29741号 建物明渡請求事件

原告：Y1

被告：Y3及びY3代表者

平成27年7月17日判決

[主文]

1. 被告らはXに対し、連帯して2013万7763円を支払え。
2. この判決は、第1項に限り仮に執行することができる。

<事案の概要>

本件は、Y1とY3の転貸借契約において、Y1がY3らに対し、本件転貸借が平成24年9月26日に終了したとして、本件建物の明渡を受けた平成26年10月2日までの期間について、本件転貸借契約の損害金請求権に基づき、賃料の倍額に相当する損害金（合計4016万8429円からY3からの既払金を控除した2013万7763円）の支払を求めた事案である。

<判決の要旨>

争点1：共用部分の占有使用に係るY1の承諾の有無

Y1は、共用部分に樽テーブルを置き、それを営業に使用する限度で共用部分の一部につき占有使用することの承諾をY3に対して与えたものと認める余地がある。

しかし、本件樽テーブルの承諾は共用部分の占有使用に対する承諾とは異なるものといえ、また、Y3が本件店舗を開店した平成24年7月17日から継続して本件樽テーブルの外、丸テーブルや椅子を共用部分に設置し、接客スペースとして占有使用しているが、そのような態様の占有使用を本件樽テーブルの承諾によって、合理化することができないことは明らかであるというべきである。

結局のところ、共用部分の占有使用に係るY1の承諾があったと認めることは出来ず、Y3には、本件転貸借の定める共用部分の無断占有使用の禁止事項違反があったといわざるをえない。

争点2：信頼関係を破壊すると認め難い特段

の事情の有無

(1) Y 3らは、本件ビルの地下1階及び2階のテナントから出された苦情に誠実に対応し、XやY 1とも対応策を協議してきた結果、本件ビルのテナントからの苦情は改善されたなどと主張している。

しかし、Y 1から共用部分の占有使用の中止を求められたにも拘らず、Y 3によって本件転貸借の定める共用部分の無断占有使用禁止事項違反の行為が継続された結果、平成24年9月26日までは、Y 1とY 3との間の信頼関係は破壊されたというべきところ、上記記載の相当部分は、Y 1からの解除の意思表示があった同日よりも後の事情についてのものであって、それらの事情があったところで、事後の事情をもって一旦破壊された信頼関係が回復すると認めることはできないと言わざるをえない。

(2) また、Y 3らは、Y 3が平成26年7月4日以降、共用部分の占有使用を取り止めたなどと主張するが、そうした事後的な事情によって、一旦破壊された信頼関係が回復されることはないというべきである。

(3) 結局のところ、Y 3らの全主張立証によっても信頼関係を破壊すると認め難い特段の事情があると認めることはできない。

争点3：本件請求の権利濫用又は信義則違反該当性の有無

(1) Y 3らは、Y 1の承諾に基づき共用部分を当然に占有使用できると考えて、共用部分の占有使用を前提に本件転貸借をしたと主張する。

しかし、本件転貸借上、「Y 3は、本件物件の共用部分を無断で占有使用することをしはならない。ただし、Y 1の書面による事前の承諾がある場合はこのかぎりでない。」との約定があることは前提事実のとおりであるが、共用部分の占有使用につき、Y 1の書

面による事前の承諾があったとの証拠はない。また、上記において説示したところによっても、本件樽テーブルの承諾の限りで占有使用できると考えたとしたところで、そのことがやむを得なかったと言えるまでの事情を認めることは出来ず、他に当該事情を認めるに足りる証拠はない。

(2) Y 3らは、Xが共用部分の占有使用に対し少なくとも暗黙の了解を与え、Y 1が共用部分の占有使用が可能との態度を示してきたのに、本件ビルの他のテナントからの苦情が出て、共益費の支払拒否や賃料の減額を求められるに至り、本件であればそれらのテナントとの契約を解除するべきであるのに、かえって、それらのテナントとの安易な妥協を選択し、XとY 1とが示し合わせた上で、XがY 1との賃貸借を解除する形式を採ってY 3の追い出しを図ろうとしたなどと主張し、確かに、Y 3が共用部分を占有使用したことに関して、本件ビルの他のテナントからの苦情が出て、Xが共益費の支払拒否を受けたり、賃料の減額を求められたりしたことを認めることができる。しかし、Y 3が共用部分を占有使用することに対しXが暗黙の了解を与えたことや、XとY 1とが示し合わせた上で、XがY 1との賃貸借を解除する形式を持ってY 3の追い出しを図ろうとしたことを認めるに足りる事情を認定することはできないと言わざるを得ない。

(3) 結局のところ、Y 3らの全主張立証をもってしても、Y 1が本件転貸借の解除をし、又は、本件請求をすることが権利の濫用又は信義則違反に当たるといえることはできないと言わざるを得ない。

まとめ

以上によれば、Y 1は、Y 3らに対し、本件転貸借の約定及びY 3代表者の連帯保証に基づき、本件転貸借終了の日の翌日である平

成24年9月27日から明渡しが完了する日である平成26年10月2日までの間につき、賃料月額83万円の倍額相当の損害金の連帯支払を求めることができるといえ、その金額4016万8430円（ $83万 \times 2 \times 4/30 + 24 + 2/31$ ）となる他方、平成24年9月27日から平成26年10月2日までの間、本件物件を占有したことに関し、Y3らは、Y1に対し、合計2003万0666円を支払ったことは前提事実のとおりであるから、上記倍額相当損害金合計からこれを控除すると2013万7764円となる。

5 参考裁判例

(転貸に関するもの)

1 平成9年2月25日 最高裁第三小法廷 民集51巻2号398頁

賃貸借が賃借人の債務不履行を理由とする解除により終了した場合、賃貸人の承諾のある転貸借は、原則として、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了する。

2 昭和36年12月21日 最高裁第一小法廷 民集15巻12号3243頁

賃貸借の終了によって転貸借は当然にその効力を失うものではないが、賃借人の債務不履行により賃貸借が解除された場合には、その結果転貸人としての義務に履行不能を生じ、よって転貸借は右賃貸借の終了と同時に終了に帰する。

(転借人の責任に関するもの)

3 昭和4年6月19日 大審院 大民集8巻 675頁

転借人の過失によって目的物を滅失毀損したときは賃借人は賃貸人に対して責に任ずる。

4 昭和4年3月30日 大審院 大民集8巻 363頁

使用者たる債務者は、その履行につき、被用者の不注意による結果について責任を負う。

(無催告解除に関するもの)

[積極]

5 昭和31年6月26日 最高裁第三小法廷 民集10巻6号730頁

賃貸借の継続中、当事者の一方に、その義務に違反し信頼関係を裏切つて、賃貸借関係の継続が著しく困難となる不信行為があった場合には、相手方は民法第541条所定の催告を要せず賃貸借を将来に向けて解除することができる。

6 昭和43年11月21日 最高裁第一小法廷 民集22巻12号2726頁

家屋賃貸借契約における、貸主が無催告で契約解除ができる旨の特約条項は、催告をしなくても不合理とは認められない事情が存する場合には、催告なしで解除権を行使することが許される約定として有効と解される。

[消極]

7 昭和43年11月21日 最高裁第一小法廷 民集22巻12号2741頁

建物の賃借人が差押を受けまたは破産宣告の申立を受けたときは、賃貸人はただちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、借家法第6条により無効と解される。

(用法違反による契約解除)

[積極]

8 昭和50年2月20日 最高裁 民集29巻2 号99頁

建物賃貸借契約において特約により賃借人に課された附随的義務の不履行が賃貸人対

する信頼関係を破壊するとして無催告の解除が許容された事例

9 昭和60年1月30日 東京地裁 判時1169号63頁

賃借人が麻雀屋の営業としてのみ使用する目的で賃借した店舗を、出入口通路部分を自己の店舗として取り込み全面改装を行い、ゲームセンターの営業に転向したことが賃貸借契約の信頼関係を破壊するものとして賃貸人からの解除が認められた事例

<消極>

10 昭和55年5月29日 東京地裁 判時983号92頁

麻雀クラブとして使用するビル貸室の賃借につき、営業時間制限等の特約違反を理由とする契約解除が認められなかつた事例

(マンションの共用部分の利用違反に関する裁判例)

[積極]

11 平成26年1月16日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

区分所有者の共同の利益に反するとして、マンション管理組合法人の区分所有者に対す

る、バルコニー及び屋上に設置されたサンルーム仕様の構築物の撤去請求等が認容された事例

12 平成26年12月9日 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

マンションの緊急時の避難通路となるバルコニーの仕切板の先に雑然と物品を置いている隣の区分所有者に対する動産の撤去及び動産を置いてはならない(洗濯用具を除く)旨の請求が認められた事例

(ビルの違法使用の責任に関する裁判例)

13 平成20年7月2日 東京地裁 判タ1292-103 (新宿歌舞伎町ビル火災事件)

雑居ビルの火災事故において、ビルを所有する会社の実質的経営者及び代表取締役、並びにビル内の店舗の経営者及び店長に業務上過失致死傷罪が成立した事例

14 平成25年2月13日 東京地裁 判例秘書 (高円寺雑居ビル火災事件)

雑居ビルの火災事故において、ビル所有会社の社長及び従業員(防火管理者)、並びに火元店舗の社長に業務上過失致死傷罪が成立した事例

【本件事案経緯一覧】

※ 判決文および裁判記録閲覧による。

平成20年8月29日	Xは、Y1を借主、Y2(Y1関連会社)を連帯保証人として、本件賃貸借契約を締結し、翌月1日に本件建物の引渡しを受けた。
時期不詳～平成23年12月	Y1はXの承諾を得て、前テナント(飲食店)に転貸した。(本件共用部分の一部において、テーブル用樽、椅子、看板、メニュー立てを設置し営業していた。)前テナントは、平成23年12月に閉店し、本件建物の内装、什器備品のほか、本件共用部分に置いたテーブル用樽等も残置したままで退去した。
平成24年5月	店舗物件を探していたY3は、本件建物につき、本件共用部分に樽等が放置されていることから当該部分も占有できると考え、前テナントが残した什器備品をそのまま引き継ぎ、居抜き状態で賃借することとした。

平成 24 年 6 月	<p>Y 1 と Y 3 は、転貸借契約を締結した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約締結に際しての「現状確認書」には、本件建物を現状有姿のまま引渡す旨の記載があるほか、共用部分について「対象店舗は居室部分と洗面所部分の間に共用廊下が存するため、Y 3 はその使用にあたり他の賃借人等本ビル関係者の通行に支障が無いよう配慮しなければならない。」旨の記載がなされていた。 ・ Y 3 は本件共用部分に、防寒対策としてビニールカーテンを設けたいと Y 1 に打診したが、Y 1 はこれを断った。
平成 24 年 7 月 17 日	Y 3 は営業を開始し、本件共用部分を接客スペースとして使用した。
平成 24 年 7 月末頃	本件ビルの地下 1 階のテナント（飲食店）から、本件共用部分に Y 3 の客があふれ、地下 1 階への入り口部分を塞いでいるとの苦情連絡が X 宛にあった。
平成 24 年 8 月	<p>本件ビルの 2 階テナント（飲食店）から、本件共用部分に Y 3 の客があふれ、2 階への入り口部分を塞いでいるとの苦情連絡が X 宛にあった。</p> <p>X が Y 3 を訪れ本件共用部分の使用中止を求めたが、Y 3 は、「Y 1 より使用承諾を得ている」としてこれを拒否した。</p> <p>X は Y 1 に対し、Y 3 の共用部分の使用を中止するよう求めた。</p> <p>Y 1 は「今まで本件共用部分は使っていたのに、何故、今さら使えないという話をするのか」と言ったが、X は一貫して、契約書を確認するように述べた。</p>
平成 24 年 9 月 7 日	Y 1 は、Y 3 に共用部分の使用中止を書面にて催促したが、Y 3 は共用部分の使用を継続した。
平成 24 年 9 月 18 日	X は Y 1 に対し、Y 3 による本件共用部分の使用は、本件賃貸借契約書の定め違反し、9 月 25 日までにその使用が中止されない場合、無催告にて本件賃貸借契約を解除する旨を通知した。
24 年 9 月 19 日	Y 1 は Y 3 に、9 月 25 日以降も共用部分の使用が中止されない場合、転貸借契約を解除する旨書面で通知した。
平成 24 年 9 月 26 日	9 月 25 日を経過しても共用部分の使用が中止されなかったため、Y 1 は Y 3 に契約解除を書面で通知した。
平成 24 年 10 月 19 日	Y 1 は、Y 3 に対し転貸借契約は解除されたとして、建物明渡しを求め訴訟（別訴）を提起した。
平成 25 年 1 月	X は地下 1 階テナント（飲食業）より、Y 3 の本件共用部分使用により甚大な被害を被っており、改善されるまで賃料支払を現状の 3 分の 1 にするとの申出を受けた。
平成 25 年 2 月	X は 2 階テナントより、Y 3 の本件共用部分が改善されていないため、改善されるまで共益費を支払を中止するとの申出を受けた。
平成 25 年 3 月 18 日	Y 3 は X を相手方として、東京弁護士会紛争解決センターにあっせんの申立てをしたが、同月 29 日 X は同申立てを断った。
平成 25 年 4 月 8 日	X は Y 3 に対し、X と Y 1 の賃貸借契約の解除を根拠に建物の明渡しを求める通告を書面で行った。
平成 25 年 5 月 10 日	X は、Y 1 ・ Y 2 ・ Y 3 に対し本訴を提起した。
平成 25 年 6 月 10 日	Y 3 は、X と Y 1 に対し、「① Y 3 は、26 年 6 月末をもって、共用部分の使用を取りやめる。② Y 1 に対し、賃料減額を求める。③ Y 1 との転貸借契約を合意解除し、X との直接契約を求める。」と提案したが、X はこれを拒否した。
平成 26 年 8 月 26 日	本件提訴につき、東京地裁は X の請求を認容した。（平成 26 年 9 月 11 日確定）