

最近の裁判例から (18)－簡易宿泊所営業と更新拒絶正当事由－

簡易宿泊所営業の借主による宿泊者と近隣住民とのトラブル放置が、借家契約更新拒絶の正当事由と認められた事例

(東京地判 平30・11・9 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

戸建住宅を簡易宿泊所営業目的の借主に賃貸したところ、近隣住民より、宿泊者による迷惑行為に関する苦情が多発した。苦情に対する借主の対応が消極的であったことは、近隣トラブルの発生時に借主の費用と責任をもって解決するとした賃貸借契約の特約違反であり、借地借家法28条の正当事由に該当するとして、貸主の契約更新拒絶を認めた事例(東京地裁 平成30年11月9日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

貸主X(原告・不動産業者)は、戸建賃貸住宅の入居者を探していたところ、借主Y(被告)から応募があり、平成28年2月に管理会社の社員が立ち合い、物件の内見を行った。その際、管理会社はXの意向を受け民泊目的での賃貸は予定していないと説明したが、Yは旅館業法による宿泊であり、民泊目的の賃貸ではないと返答した。管理会社は、事業内容欄に簡易宿泊所、申込者をY個人とする店舗・事務所入居申込書を作成し、XはYの申込みに応じることとした。

平成28年3月頃、Yは管理会社に対し、本物件を簡易宿泊所に改造するため、トイレ、消防設備の設置調査の必要があり、工事前に工事図面の提出ができないことを説明し、Xは、これを了承した。同月、XとYは次の本件特約を含む賃貸借契約を締結した。

(本件特約)

- ①借主は、本物件や、外部アプローチ部等の清掃美化、防災、安全管理等を行い、近隣その他第三者に対して迷惑をかけないよう十分な注意を払うものとし、近隣その他第三者との間に紛争が生じた場合、借主がその費用と責任をもって紛争を解決し、貸主に何らの負担を掛けない。
- ②本物件の明渡し時において、借主は、借主が設置した造作・設備等を撤去し、本物件の変更箇所及び本物件に生じた汚損、損傷箇所を全て修復して、本物件を引き渡し当初の原状に復せしめなければならない。

平成28年6月、Yの経営会社は本物件の旅館業法による簡易宿所営業の許可を受け、Yは、管理会社に工事図面を送付した。管理会社は図面についてYに照会を行ったが、十分な回答がなく、連絡も取れない状況となった。

工事が完了し、Yが本物件における宿泊営業を開始すると、宿泊予約客は、本物件を探し当てられず、近隣の住居を訪ね歩き、深夜に近隣住宅のインターフォンを押すトラブルが発生し、自転車の駐輪や喫煙等に関する宿泊者のマナーの問題も発生した。管理会社は宿泊客をめぐるトラブルでYに連絡するも、電話に出ない等、対応要求に消極的であった。

近隣住民からは管理会社へ苦情が寄せられ、近隣住民からXに対し内容証明郵便で迷惑行為について抗議があったものの、Yの対応は消極的で、平成30年7月になっても苦

情の発生は継続した。

XはYに対して、本物件の間取り・内装をXの承諾なく大幅に変更する工事をし、本契約の義務に違反したとして、履行遅滞に伴う本契約の解除により、また、更新拒絶に伴う本契約の終了により、本物件の明渡し、約定賃料相当損害金の支払い、原状回復工事を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(履行遅滞による契約解除の可否)

Xは、Yによる無断改造工事があったと主張し、Yの本件工事につき一切承諾したことはないことを理由に挙げ、履行遅滞による契約解除を主張する。しかし、Yは平成28年3月に管理会社に対し、簡易宿泊所に改造するために、トイレ等の設置調査が必要であると説明し、Xはこれを了承しているのであるから、Xは本件工事を了承していたものといえることができる。

(更新拒絶に係る正当事由の有無)

本物件の宿泊予約客が、深夜に近隣住宅のインターフォンを押してしまうトラブルが発生し、自転車の駐輪や喫煙等の問題、宿泊客の迷惑行為等に関して出された苦情は、重大なものであり、これに対するX及び管理会社の負担は極めて重いといえるべきものである。一方、Yの対応は消極的なもので、管理会社とYのメールのやり取り及び交渉を踏まえても不十分であって、Yは前述の(本件特約)①に違反しているといえるべきである。

Yは、旅館業を営業するに際して周辺住民に多大な迷惑を及ぼし改善の気配がみられないといえるべきであり、近隣住民からの苦情は、平成30年7月になっても発生していることに照らすと、更新時である平成30年3月時点で

は、依然として更新拒絶に係る借地借家法28条の「正当事由」が存続しているといえるべきである。

これに対し、Yは、多額の投資により事業を開始しており、投資の回収のために事業の継続の必要性が認められるのに対し、Xが本物件を使用しなければならない理由はないと主張する。前述のとおり近隣住民からの苦情は重大であり、Xないし管理会社の責任は極めて重いから、XはYを退去させなければならない理由があるといえるべきである。Yの投資の損失は近隣住民等からの苦情を軽視していた経営判断の誤りにすぎず、その負担をXに負わせることはできない。

(原状回復の範囲)

本物件の原状回復について、Yは本契約において、通常損耗分にかかる損傷もYで負担すべきであることが明確にされていないため、通常損耗分を含めた全ての損耗について原状に復させる義務があるとはいえないと主張する。しかしながら、同主張は、前述の(本件特約)②の文言に反し、本契約締結時の当事者の合理的意思は、Yが本物件を事業用として使用する以上、通常損耗か否かに関わらず、汚損、損傷箇所を全て修復して、引き渡し当初の原状に復せしめることに合意したものであるといえるべきである。

3 まとめ

借主の簡易宿泊所営業に伴う近隣トラブルの多発及び対応不十分が、契約書の特約に違反し、更新拒絶の正当事由となり得ることを示した判例であり、昨今、民泊を巡る近隣トラブルが話題となることもある中で、民泊関連物件の貸主および借主にとって参考となる事例といえよう。(調査研究部調査役)