

最近の判例から (9)－シェアハウスと信託破壊－

無断で部屋を細分化しシェアハウスとして転貸する行為は明らかな信託関係の破壊にあたるとして賃貸人の契約解除が認められた事例

(東京地判 平28・12・19 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

本件建物（6部屋）につき、賃貸借契約を締結したところ、賃借人が無断で本件建物を16部屋に細分化し、シェアハウスとして不特定多数人に転貸したことから、賃貸人が当該行為は信託関係の破壊にあたるとして、契約を解除するとともに本件建物の明渡し等を求めた事案において、賃借人の当該行為は賃貸人との間の信託関係を破壊するものであることは明らかであるとして、その請求を認容した事例（東京地裁 平成28年12月19日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年12月25日、賃貸人X（原告）は、所有する本件建物（1階：2部屋、2階：4部屋、各階50㎡程度）につき、賃借人Y（被告会社）との間で、賃料月額25万8000円、契約期間2年とする本件賃貸借契約を締結し、本件建物を引き渡した。その後、本件契約は平成23年11月29日に更新された。

＜主な契約条件＞

- ・入居者は、Yの代表者、その妻及びYの社員の6名とし、同居人が入れ替わるときは、Yは速やかにXに通知する。（平成23年11月の更新において、「入居者については、Yが転貸する賃貸借契約を交わした者のみとし、入居者が入れ替わるときは、速やかにXに通知し、賃貸借契約書の控えをXに提出する。」と変更された。）

- ・本件賃貸借契約が終了（解除された場合を含む）にもかかわらず、Yが本件建物の明渡しを遅延した場合は、賃料の倍額に相当する損害金をYはXに支払う。

Yは、平成21年12月25日の本件賃貸借契約締結後まもなく、本件建物を16部屋（1階6部屋、2階10部屋）に細分化する工事を行い、本件建物の各部屋をシェアハウスとして広告し、不特定多数の者に転貸した。

XはYに対し、Yのかかる利用状況は明らかな用法違反であり、XとYとの間の信託関係は破壊されたとして、平成26年6月20日到達の書面により、同月末日をもって本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

しかし、Yが本件建物を明け渡さないことから、Xは、Y及びYの転借人に対して、本件建物の明渡し、契約解除の翌日以降の賃料倍額相当の損害金、366万円余の慰謝料等の支払いを求める訴訟を提起した。平成26年12月25日、A（原告承継参加人）は、本件建物をXより買受け、本件訴訟に参加承継した。

Yは、Xの弟を窓口に交渉し、「本件契約の当初から、本件建物をシェアハウスとして利用することがXとYとの間で合意されていた、Yの間仕切り等の設置工事においてXより抗議等は一切なかった、Xはその使用形態を承諾して平成23年11月の更新契約の締結に応じており、Yには本件賃貸借契約上の用法違反はない。」などとしてこれを争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を一部認容した。

(1) Yは、本件契約締結当初から、本件建物をシェアハウスとして利用することがXとYとの間で合意されていた旨主張するが、契約の内容、Y提出の各証拠において、その事実を認めることはできない。

(2) 次に、Yは、平成23年11月29日に本件建物の使用形態を承諾してXは本件更新契約の締結に応じた旨主張する。

更新時において、本件賃貸借契約において存在した転貸借禁止の規定が削除されたことが認められるが、本件賃貸借契約の規定の変更内容から見て、Xが本件建物の転貸を許容したとはいえるものの、本件建物を細分化した上シェアハウスとして不特定多数人に転貸することまで許容したとはいえない。

(3) 以上によれば、Yは本件賃貸借契約に違反し、契約締結後まもなく、本件建物を細分化する工事を行った上、シェアハウスとして不特定多数人に本件建物の各部屋を転貸したことが認められ、その時期及び態様に照らせば、Yの上記行為がXとYとの間の信頼関係を破壊するものであることは明らかというべきである。

(4) 以上により、XはYに対し、本件賃貸借契約に基づき、本件契約の終了日から本件建物を譲渡した前日までの約定の月51万6000円の割合による損害金、不法行為に基づき仮処分申立費用・弁護士費用等36万円余の支払を求めることができる。

Aは、Y及び転借人らに対し、本件建物の明渡しを、また、Yに対し、本件建物を取得した日より本件建物明渡済まで、月25万8000円の割合による賃料相当損害金の支払を求めることができる。

3 まとめ

最高裁昭和27年4月25日判決では、「およそ、賃貸借は、当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるから、賃貸借の継続中に当事者の一方に、その信頼関係を裏切つて、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった場合には、相手方は、賃貸借を将来に向つて、解除することができるものと解しなければならない」として、賃貸借の解除には当事者間における信頼関係が問題となることを示唆しており、本判決は、当然の帰結としての判断であり、実務上参考になると思われる。

借主の無断改築及びシェアハウスとしての転貸使用は、本件判示のとおり、貸主との信頼関係の破壊に明らかに該当するものであるが、これを放置していると貸主が黙示の承諾を与えたとされる可能性もある。また、間仕切りの設置が建築基準法・消防法等に抵触するなど防災上の問題も懸念されることから、借主の当該違反行為があった場合には、貸主は速やかに対処する必要があると思われる。

所有する専有面積48㎡のマンションを10区画に区切り、不特定多数人に使用させている区分所有者に対して、マンションの管理組合が各間仕切りの撤去及びシェアハウスとしての使用の差し止めを求めた事案において、「全く見知らぬ同士を含む最大10名の者が、多くは窓もない僅か2畳程度のスペースで寝起きするという使用態様は、管理規約にいう『住宅』用途の使用には当たらない」として、間仕切りの撤去及び間仕切りを設置して複数の使用契約の契約者らに使用させる行為の差し止めを認めた事例（東京地判平27・9・18）もあるので、併せて参考にしていきたい。

（元調査研究部主任調整役）