

最近の判例から (8)－テナントビルの契約解除－

賃借人による共用部分の電源の無断使用等が悪質行為であるとして、賃貸借契約の解除が認められた事例

(東京地判 平28・12・2 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

テナントビルの賃借人が、契約条件に違反する看板類の設置や共用電源の無断使用を行い、是正要請にも応じなかったため、賃貸借契約を解除した賃借人が、貸室の明け渡し、看板類の撤去、損害金の支払を求めた事案において、それらが認められた事例（東京地裁平成28年12月2日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年10月、賃貸人X（原告・個人）は、賃借人Y（被告・法人）との間で、Xが所有するテナントビル（本件建物）の地下1階部分（本件店舗）を賃貸借する契約（本件契約）を締結した。

本件契約には、Xが指定する場所以外において本件建物に看板、広告等の表示をしてはならない旨の特約があったが、Yは本件建物の入口周辺や路上などに電飾看板、幟、ポスター等を設置したり、本件店舗の物品やごみを本件建物の共用部分に置いたりしていた。

平成26年1月、XはYの看板用照明の電源が共用部分であることを把握し、Yに対して抗議したが、Yは集客のためには看板用照明を使用し続けなければならないと考え、共用部分の電源を引き続き使用することとした。

さらに平成26年3月、Yが設置した幟が原因で本件建物内のエレベーターに人が閉じ込められるという事故や、本件店舗のアルバイトが無断で踊り場においていたゴミがエレベーターの扉が開いた際に中に崩れ落ち扉が塞

がれるという事故が発生した。

平成26年8月、Xは、Yには以上の通り本件契約に違反する行為が多数認められるとして、本件契約を解除し（本件解除）、Yに対し、本件店舗の明け渡し、看板類の撤去、損害金の支払を請求する本件訴訟を提起した。

これに対してYは、

- ① XはYに対し、看板や幟、電飾看板を設置することを認めていた。
- ② 共用部分の電源を現在も使用していることは事実だが、Yは当初その事実を把握しておらず、発覚後も解消工事を試みたり、Xに対し電気料金の支払いを申し出ているところ、Xがこれに応じないためにやむなく使用を継続している。
- ③ 本件店舗の店長が無断でエレベーター付近に幟を設置した結果、幟が巻き込まれ人がエレベーターに閉じ込められる事故を発生させたことや不慣れなアルバイトがエレベーターの運行に支障をきたす事故を引き起こしたことも事実だが、Yは当該事実を知るや直ちに上記幟を撤去し、また従業員指導も徹底している。と主張し、Xの主張する解除事由は、XとYの信頼関係を破壊するに至らないものであるから、本件契約は有効に存続しているとして、使用損害金の支払い義務は負わないと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

① 本件解除の有効性について

認定事実によれば、本件契約において、Xは、Yが、本件店舗の周辺において各種の看板等を設置することについて、原則として(少なくとも黙示に)承諾していたと認めるのが相当であるから、直ちにこれを解除事由とすることはできないこととなる。

Yが本件建物前の路上において無断で音楽を流したとの主張については、本件解除後にそのような事実があったことは認められるものの、本件解除以前にYが無断で音楽を流したことの証拠がないことを踏まえると、やはり本件契約の解除事由となるものではない。

もっとも、路上看板については、その設置は道路交通法に違反するものであるから、仮にXがいったんその設置を承諾していたとしても、法令違反を理由にその撤去を求めることは可能であると解される。

したがって、Xの要請に従わずYが路上看板を設置し続けたことは、本件契約に違反するものと認められる。

他方、共用部分からの電源の無断使用については、これが許されないことは当然であり、ひとたびその事実が判明したのであれば、Yとして速やかにこれを解消すべき義務を負うことは明らかである。

しかし、上記認定のとおり、Yは、Xから共用電源の使用を止めるよう求められていたにもかかわらず、使用量に応じた電気代を支払うことにより共有部分の電源使用を継続することをXから断られた後も、本件各照明を点灯させるために共用部分の電源の利用を継続したのであって、悪質な行為と断じざるを得ない。

ほかにもYは、エレベーターの入口前に幟を設置してエレベーターの利用を妨げ、エレベーターの事故を発生させたり、共用部分にごみ等を置きやはり事故を発生させたのであ

り、これらの行為も本件契約に違反するものであることは明らかである。

そして、Xは、Yに対し、上記オの違反の改善を求め、平成26年8月6日には、このままでは本件契約を解除する旨通知したにもかかわらず、Yは何らの改善策を取らなかったのであるから、XとYとの間の信頼関係が破壊されていたことも明らかというべきである。

② Xの損害額について

上記のとおり、本件契約は平成26年8月29日をもって解除されているから、Yは、その翌日である同月30日から、使用損害金、共益費相当損害金及び看板使用損害金の支払義務を負う。

3 まとめ

本件はテナントビルの賃貸借において、借主の用法違反に基づき貸主が行った契約解除の有効性が争われた事案である。

本件では貸主の主張する解除事由のうち、共用部分の電源の無断使用のほか、路上看板の設置継続やエレベーター事故の発生など第三者に影響を及ぼす事象が認定されている。

本件建物は、都心の繁華街に所在する飲食店が多く入居するテナントビルであり、このようなビルでは違法看板を見かけることがあるが、本判決にいう「路上看板については、その設置は道路交通法に違反するものであるから、仮にXがいったんその設置を承諾していたとしても、法令違反を理由にその撤去を求めることは可能であると解される。」との判示は、ビル管理の実務上、参考になると思われる。