

最近の裁判例から (15)－賃借人の用法違反と更新拒絶－

賃借人が共用部に大量の荷物を置く行為を繰り返し行い止めないこと等を理由とした賃貸人による賃貸借契約の更新拒絶が認められた事例

(東京地判 令和元年・9・24 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

事務所ビルの賃借人が共用部に大量の荷物を置くことや賃料延滞が契約違反に当たり、期間満了による賃貸借契約の更新拒絶には正当な事由があるとして、賃貸人が賃借人に建物明渡しを求めた事案において、賃借人の契約違反の程度は重大であるとして、その請求を全て認めた事例（東京地裁 令和元年9月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告・法人）は、賃借人Y（被告・法人）との間で、平成10年5月、事務所ビルの6階A室（本件建物）について、月額賃料等22万5千円にて賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、引き渡した。

（本件賃貸借契約に付された禁止行為）

(ア) 貸室内、又は共用の場所にて建物の衛生管理上支障のある行為、建物内外の美観を損なう行為、他の賃借人又は第三者に対し、危険又は迷惑を及ぼす行為、その他建物の維持保全を害する行為をすること

(イ) 共用部分（廊下、階段、屋上等）を専用使用すること

Yは、賃貸借契約時から、受け取った段ボール等の荷物を発送するまでの間、6階エレベータホールに置いて保管していた。平成26年10月頃より、置かれる段ボールが大量となり、非常階段の扉や非常火災報知設備やパイプスペースの扉が隠れるようになったことから、Xは再三当該荷物の撤去を求める文書を

送付したり、口頭で要請した。Yは、Xからの要請を受けると一時的に荷物を撤去することはあったものの、しばらくすると、6階エレベータホール等に荷物を置きはじめた。

また、Yは平成18年2月分から平成30年5月分までの賃料につき、数日から4ヵ月程度遅れて支払うことが常態化しており、Xは上記荷物撤去の催告と合わせ期日までの支払の要請を繰り返した。

Xは、平成29年10月、1階エレベータホールや6階外階段の踊り場にもYの荷物が放置されたことから、Yに対し本件賃貸借契約を次回（平成30年5月）は更新できない旨を伝えた。また、Xは現時点では賃料の延滞は解消されているが、従前の経過を鑑みると今後も賃料支払の遅延が生じることが強く危惧されることも指摘した。

状況が改善されないことから、Xは、①本件建物の明渡②明渡日までの未払い賃料等の支払い他を求め、本件を提訴した。

Yは、「本件建物のある6階部分はY以外に使用している者はいない。段ボール箱等は一時的に置かれていたにすぎず、恒常化していたわけではない。しかも重量もそれほどないので、非常時には容易にどかすことが可能である。また、これまで賃料支払は1ヵ月分が数日遅れていたにすぎず、現在は賃料支払の遅れも解消し、その後は遅滞もない。」とし、Xによる賃貸借契約の明渡要請には正当な事由はなく、権利濫用に当たると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

(更新拒絶の正当事由の有無について)

XはYに6Fエレベーターホール等の共用部分に置かれた荷物を撤去するように何度も要請しており、YはXからの要請を受けると一時的に荷物を撤去することはあったものの、しばらくするとまた6Fエレベーターホール等の共用部分に荷物を置くことを再開していたことが認められる。そうすると、Yは、6Fエレベーターホールに荷物を置いて保管することにより共用部分を専用使用したほか、共用部分に荷物を置くことにより第三者に対し危険又は迷惑を及ぼし建物の維持保全を害する行為をしたものとして、本件賃貸借契約に違反する行為を継続的に行ってきたと評価せざるを得ない。

Yは、6階部分はY以外に使用している者はいないと主張する。しかし、6Fエレベーターホールの管理はXが行っていたのだから、6Fエレベーターホールに荷物を置いて保管すればXの管理に支障が出ることは明らかであるし、外階段は避難通路であるから、共用部分に荷物を置くことにより本件建物の来訪者や上階の借主等の第三者に危険又は迷惑を及ぼすことも明らかである。

そうすると、Yの上記主張はYの行為を正当化するものではない。加えてYがXから何度も注意を受けたにもかかわらず共用部分に荷物を置くという行為を繰り返していたこと自体、Xとの間の信頼関係を大きく損なわせる事情である。

また、XがYに対して更新拒絶の通知をした時点では賃料支払の遅延は解消されていたとはいえ、Yは本件賃貸借契約の賃料を平成18年2月分以降はほとんど支払期限内に支払

ったことがない。これらからすれば、YがXから更新拒絶通知を受け取った平成29年10月から本件賃貸借契約の期間が満了する平成30年5月までの間においては、X Y間の信頼関係は破壊されていたと評価すべきである。

(結論)

Xは本件建物の使用を必要とする事情を特段主張していない一方で、Yは本件建物で主に企業相手の商売を営んでおり、本件建物の使用を必要としていること、Yが20年にわたって本件建物を賃借してきたこと等、Yに有利な事情を考慮しても、Xによる本件賃貸借契約の更新拒絶には正当事由が存在すると認められる。また、X Y間の信頼関係は破壊されており、Xの権利濫用には当たらない。

3 まとめ

本件は、事務所ビルにおいてテナントが共用部で恒常的に荷物保管を行い、賃貸人からの再三に及ぶ改善要請に応じなかったことが、賃料延滞の常習性とも合わさり、信頼関係の破壊と認められ、賃貸人による契約更新拒絶の正当事由が認められた事例である。

共用部の荷物放置は、2001年の新宿歌舞伎町ビル火災事件でも見られる通り火災時には人命にも影響を及ぼしかねないことから賃借人の重大な違反行為と言えよう。

また、借主・貸主に刑事責任が問われる可能性がある事象でもあることから、関係者としては、十分な留意が必要と思われる。

本件同様に、ビルテナントの悪質な共用部分の使用により、賃貸借契約の賃貸人からの契約解除が認められた事例として（東京地判平26・8・26 RETIO101-51）があり参考にされたい。
(調査研究部調査役)