

最近の判例から (10) - 契約の解除 -

店舗賃貸借において、無断で外壁を塗装したり建物の内装を行ったことが信頼関係の破壊に当たるとして貸主の契約解除が認められた事例

(東京地判 平22・5・13 ウエストロー・ジャパン) 古本 隆一

店舗を賃借していた借主が、貸主に無断で外壁を塗装したり、建物の内装を行ったりしたため、信頼関係を失ったとして、契約の解除、建物の明け渡し、賃料相当損害金の支払いを求めた貸主に対し、契約解除と建物明け渡しは認め、賃料相当損害金の支払いの請求は棄却した事例（東京地裁 平22年5月13日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

貸主Xは、借主Yに対し、平成16年10月5日、次の約定で本件建物を賃貸した。

- ア 賃料 1ヶ月15万円（毎月末、前払い）
- イ 期間 平成16年10月5日から平成18年10月4日まで
- ウ 使用目的 店舗（スポーツ・カフェ）
- エ 営業時間 午前11時から翌日午前3時まで

本契約では、石油ストーブ使用禁止、営業時間の遵守、書面による承諾のない外装・内装の変更の禁止等、様々な禁止事項が列挙されていた。

Yは、本件建物の外壁を白く塗り、ガラスの自動ドア部分を絵で木の扉のように描き、窓部分をふさいで「ジャングル・ジム」の看板を設置し、入り口の左右にそれぞれ白いバルコニー様の木枠を設置し、その木枠の上に椰子の木状のネオンサインを設置した。内装も施し、内部天井にビデオプロジェクターや

スピーカーを設置し、壁に釘やビスを打ってサーフボードを設置した。

平成16年11月1日、Yは本件建物でスポーツカフェ「ジャングル・ジム」を開店した。

Xの娘A（本件建物と同一建物の1階奥部分に居住）は、平成17年11月頃、Yに対し、本件木枠の撤去を求めたところ、Yは拒否した。

Xは、Yに対し、平成18年9月13日付の書面で、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

Xは、平成19年3月20日付の書面で、Yに対し、本件木枠をはじめ、店舗前に置かれている物の撤去、午前3時までの営業時間を遵守することを再度要請した。

Xは、平成19年5月29日、Yに対し、再度、Yの契約不遵守により信頼関係が破壊されたとして、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

Xは、Yの無断外壁塗装・建物内装により信頼関係を失ったとして、賃貸借契約の条項に基づき本件建物の明け渡しと賃料相当損害金の支払いを求め、訴えた。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

1 本件建物の外装、内装とXの承諾

Xは、外装、内装の大幅な変更につき、不動産業者Bに苦情を述べたことが認められる

し、外装及び内装の変更についての苦情を強く求めなかったからといってそのことをXが承諾したということとはできない。以上によれば、本件建物の外装及び内装につき、Xの承諾は存しなかったということができる。

2 信頼関係を破壊するような事情の存在

・Yは、平成16年暮れころから平成18年初めまでの間、店舗内の暖房として、本件賃貸借契約では使用を禁止されている石油ストーブを使用していたこと、Aの指摘により、使用が中止されたことが認められる。

・本件賃貸借契約上、営業時間が午前3時までと明記されていること、Yは、週に2回程度の頻度で、午前3時以降も営業を続けることがあったこと、そのため、Xは、平成19年12月11日、平成20年4月30日、同年7月16日に警察を呼んで、Yに契約を遵守するように注意をしてもらったことが認められる。Xが本件建物の2階に居住していることを考慮すると、深夜3時以降も営業をされることによる影響は小さくないと推認できる。

・Aは、平成17年11月ころ、Yに対し、店舗前面の本件木枠が公道に約30cmほどはみだしていることを指摘し、本件木枠の撤去を求めたこと、Yはこれに対し、本件木枠も店舗の一部であるとしてこれを拒絶したこと、AはYに対し、少なくとも本件木枠の引き出し部分は下げてほしいことを伝え、Yがこれを承諾したこと、その後も本件木枠は残されたままであったが、平成20年1月に撤去したことが認められる。

本件賃貸借契約の契約書では、特記事項として「安易に移動不可能なものにおいてはならない」と明記されているのであり、XはYから話は出たが、きちんとした説明ではなく、Xとしては、閉店後には店内に収納できるものと考えていたことが認められ、これらの事実からすると、Xが本件木枠の設置を承諾し

ていたとはいいい得ない。

・本件賃貸借契約の契約書では、Xの書面による承諾なく、本件建物を第三者に使用させてはならない旨の規定があるにもかかわらず、平成17年10月ころ、ランチの営業時間に、店内において、友人のCに雑貨販売業を行わせ、これは平成18年9月まで続いた。

・以上の事実によれば、Yは、本件賃貸借契約の契約書を読んでおらず、Xに十分な説明もしないで、本件建物の使用を行っており、外装及び内装の変更のほか、上記のような各種契約違反行為を行ったものであり、遅くとも、Xが平成19年5月29日に解除の意思表示をするまでには、XとY間の信頼関係は破壊されていたということができる。

3 賃料相当損害金の支払いの是非

Yは、口頭弁論終結に至るまで、賃料（賃料相当損害金）の支払を欠かさず行っていることが認められるのであり、Xの請求のうち賃料相当損害金の支払を求める部分は理由がない。

4 結論

以上のとおり、Xの請求は、契約解除に基づく明渡を求める限度で理由がある。

3 まとめ

賃貸借契約では、様々な禁止事項が課せられ、賃借人は、これを遵守する義務がある。本件は、賃借人が契約書を全く理解していなかったか、遵守する気がなかったかであり、いずれにしても信頼関係が破壊されたとの本判決は、妥当なものといえよう。本件は、事業用賃貸の案件であるが、住宅賃貸においても参考となる判決である。

（調査研究部調査役）