

最近の判例から (11) - 契約の解除 -

動物禁止特約に反するフェネックギツネの飼育が信頼関係の破壊に当たるとして、賃貸借契約の解除が認められた事例

(東京地判 平22・2・24 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

貸主は、一軒家を賃貸していたところ、借主は約定に違反してフェネックギツネを飼育しており、飼育の停止を求めたが、その後も飼育を続けたため、貸主は借主に対し、賃貸借契約を解除したとして、賃貸借契約終了に基づき本件建物の明渡しを求めた事案において、貸主が本件賃貸借契約の停止期限付解除の意思表示をした時点で本件賃貸借契約における当事者間の信頼関係が破壊されているから、貸主の解除の意思表示は有効であるとして、請求を認容した事例（東京地裁 平成22年2月24日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 貸主Xは、借主Yに対し、平成21年5月14日本件建物を次の約定で賃貸する旨の本件賃貸借契約を締結し、同月16日、これに基づきYに本件建物を引き渡した。

ア 契約期間

平成21年5月17日から平成23年5月16日まで

イ 賃料 月額金179000円

ウ 賃料支払方法

毎月28日限り翌月分を支払う。

エ 禁止事項

賃借人は、賃貸人の書面による承諾を得ないで、犬、猫等の小動物の飼育又は一時的持込み（近隣に迷惑を及ぼすおそれのない観賞用の小鳥、魚等を除く。）をしてはならない

（契約書第11条3項5号）。

オ 契約の解除

賃借人が契約書第11条の禁止制限事項に違反したときは、賃貸人は通知催告の上、本件賃貸借契約を解除することができる（契約書第12条4項）。

(2) Yが(1)エの約定に違反して、本件建物内でフェネックギツネ（小型の狐）を飼育していたことが平成21年6月8日に判明した（以下「本件飼育行為」という。）。

(3) X及び本件建物の管理会社であるB社は、Yに対し、本件飼育行為の判明後、その停止を求めたが、Yはその後本件飼育行為を続けた。

(4) Xは、Yに対し、平成21年7月7日到達の内容証明郵便により、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、同日から30日以内の本件建物明渡しを求めた。

(5) Yは、平成21年8月6日経過後も、本件飼育行為を続けたまま本件建物の使用を継続している。

(6) よって、Xは、Yに対し、本件賃貸借契約の終了に基づく本件建物の明渡しを求め、訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件建物が一軒家であることは当事者間

に争いが無いが、室内で犬猫等の小動物を飼育させるかどうかについては賃貸人、賃借人双方にとって重要な利害があることは常識の範囲に属するものであるところ、建物賃貸借契約書にも小動物の飼育が禁止されていることが明記されていることが明らかであること、Y自身もその嘆願書において、契約時に口頭及び契約書でペット飼育が禁止されている旨告知されていたことを認め、契約違反であるのは確実であり、犬猫ではなく散歩の必要もないので大きな問題になることはないと考えてフェネックギツネの飼育を続けたことを自認していたこと、Xの本件飼育行為停止の要望を聞き入れずにフェネックギツネは家族同然であるとしてその後も本件飼育行為を継続したことが明らかであることなどを、信頼関係が破壊されていたことを窺わせる事情として指摘できる。

(2) 他方、本件建物の賃借人募集パンフレットにはY主張どおり動物飼育禁止の条件は記載されていないことが認められる。しかしながら、Yが主張し、述べるところによっても、契約時に動物飼育禁止を伝えられ、本件賃貸借契約の締結を見送る機会もあったものの、既に相当額を仲介業者に支払済みであったので、特約を認識しつつも契約書にそのまま署名捺印したというのであるから、Yが本件飼育行為に及んだことを、Xや仲介業者に責任転嫁して、これを正当化することはできない。

(3) また、Yは、本件飼育行為が問題視される前にXにフェネックギツネを見せたことがある旨主張しているが、フェネックギツネを見せたとされるのは本件飼育行為が判明した平成21年6月8日のことであり、Yが本件建物に住み始めたのは同月初旬のことであって、Xとはその際が初対面であったというのであるから、本件飼育行為についてXに説明したことが信頼関係を維持する方向の事情と

なるとはいえない。

(4) さらに、Yは、フェネックギツネの特徴や飼育状況等を縷々主張するが、本件における問題は、どのような動物であれば室内で飼育しても差し支えないかという点ではなく、動物飼育禁止特約の下で動物を室内で飼育することそのものの可否の点にある。Yが長年連れ添ってきたフェネックギツネに愛着を有すること自体は理解できるけれども、一連のYの行動を全体としてみると、Xの指摘に耳を貸さずに、自己の都合のみを優先させることに終始してきたとみるほかはない。

(5) 本件においては、Xが本件賃貸借契約の停止期限付解除の意思表示をした時点で、本件賃貸借契約における当事者間の信頼関係が破壊されているというべきであるから、Xの解除の意思表示は有効であり、よって、Xの請求には理由がある。

3 まとめ

本判決は、貸主の飼育行為停止の要望を聞き入れずにフェネックギツネは家族同然であるとしてその後も本件飼育行為を継続したことが明らかであることなどを、信頼関係が破壊されていたことを窺わせる事情として指摘し、賃貸借契約における当事者間の信頼関係が破壊されているというべきであり、貸主の解除の意思表示は有効であるとした事例であり、同種事案の参考となろう。

なお、信頼関係が破壊されたとした事案として、賃借人がマンションの敷地内で、野良猫に餌などを与え、また賃貸借契約書の記載をほしいままに塗りつぶして猫の飼育についても賃貸人の承諾を得たかのような工作をしていることが認められるから、当事者間の信頼関係はすでに失われているとして、契約は終了したとする事例（東京地裁 S58.1.28 判決）も併せて参考とされたい。