

最近の裁判例から (9)－無断転貸等による契約解除－

賃借人の無断転貸、用途遵守違反等による賃貸人の建物明渡及び原状回復費用等の支払い請求を認容した事案

(東京地判 令 4・1・25 2022WLJPCA01258013) 大嶺 優

賃貸人が、賃借人による賃貸店舗の無断転貸、承諾の無い模様替等の用法義務違反等により、賃借人との賃貸借契約を解除し、賃貸店舗の明渡および未払賃料、原状回復費用等を請求し、賃貸人の請求が認容された事例。

1 事案の概要

Aは、昭和54年2月、Y1（被告）との間で、建物（本件店舗）を、賃貸期間3年間、賃料月額9万円で賃貸する旨合意（本件契約）し、Y1に本件店舗を引き渡した。

Aの死亡後、X（原告）に本件契約上の賃貸人たる地位が移転した。本件契約は、平成18年1月に合意更新されたが、平成21年の更新については、Y1が合意せず、その後法定更新となっているが、更新料の支払はされていない。

平成12年頃、Y1は、本件店舗をトルコ料理店に改装し、当初は営業委託の形で、約10年後には転貸の形でBに本件店舗を利用させるようになり、その後、平成28年頃からは、Y3に転貸されている。Y1は最初の転貸前後にXまたはC（X側交渉窓口）に転貸について説明し、承諾を得たと主張するが、X側はY1自らが料理人を雇って営業すると聞いており、第三者に転貸するとは聞いておらず、承諾もしていないと主張。

本件店舗における模様替え等についてはあらかじめ賃貸人の書面による承諾を要すると契約書に定められているが、Y1が行ったトイレ、倉庫の移設工事についての承諾の有無

についても、X側およびY側の主張は異なっている。

Xは、Y1に対し、無断転貸、用途遵守違反等による本件契約の解除、本件店舗明渡し、原状回復費用等の支払を求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) AあるいはXが、転貸を承諾する旨の意思表示をしたかについて

Y2（Y1死亡後の訴訟承継者、被告）は、Y1が、Bに対し、転貸の形で本件店舗を利用させるようになった平成22年頃、Xあるいは、Xの窓口であったCに対し、転貸について説明をし、承諾を得た旨を主張するが、この事実を認めるに足る証拠がない。Y3は、Bから本件店舗を譲り受ける際に、XはY1がBに本件店舗を転貸していることを知っているなどと聞いていた、あるいは、平成27年2月頃、仲介会社あるいはY1から、XはY3が本件店舗でトルコレストランの経営をすることを許可しているなどと聞いていたなどと主張する。しかし、仮に、B、仲介会社、Y1がY3に対し、そのような発言をした事実があったとしても、当該発言の内容が真実であることを裏付ける証拠はない。他に、本件全証拠によっても、転貸を承諾する旨のXの意思表示を認めるに足りない。

(2) Y1らの行為に用法遵守義務違反がある

かについて

「店舗又は造作の模様替」を行うに当たってはXの書面による事前の承諾が必要とされており、トイレ及び倉庫の位置変更は工事を伴う部屋の用途の変更であり、「店舗又は造作の模様替」に当たると考えられるところ、Xの書面による承諾があったことを認めるに足りる証拠はない。

よって、Y1によるトイレ及び倉庫の位置変更工事については、本件契約に違反するものと認められる。

(3) Y1の更新料不払が解除事由となるかについて

本件では、Xが、更新料を継続的に請求していたとは認められず、更新料の支払が、契約当事者の信頼関係を維持する基礎となっていたとまでは認められない。よって、本件では、Y1の更新料不払は解除事由にならない。

(4) Xの解除権行使が権利濫用、信義則違反になるか

Xはトイレ及び倉庫の位置変更については認識していたと認められるが、位置変更を事前に承諾していたものではなく、いつの時点で位置変更を認識していたかは明確でない上、転貸の事実についても、外観上は容易に転貸の事実を認識できないのであるから、Xが転貸の事実を認識していた事実をうかがわせる事情も認められない。

よって、Xが転貸の事実を認識していたとまでは言えず、トイレ及び倉庫の位置変更も認識していた時期が明確ではないから、現時点で解除権を行使することが、権利濫用あるいは信義則違反になるとまでは言えない。

(5) 本件契約終了に伴う原状回復義務の履行拒絶による損害額について

Y2らには、主観的に債務の履行意思が認められず、かつ、客観的にみても履行の意思を翻すことが期待できないものと認められ

る。

よって、Xは、Y2らに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求として、本件店舗内の原状回復費用を請求できると解されるところ、Xは、その費用としては約774万円が相当である旨を主張し、Y2らは、店舗撤去工事として231万円及び店舗外部テント及び袖看板撤去工事として42万円余が相当であると主張する。この点、X主張の金額は高額であり、原状回復費用としては273万円余を要すると認めるのが相当である。

(6) 結論

以上により、XのYらに対する本件店舗の明渡請求、並びにYらに対し、本物件明渡済みまでの賃料相当及び原状回復費用等の支払を求める範囲でこれを認容し、その余の請求はいずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、事業用建物の賃貸借契約であり、貸主借主間の債権債務については、賃貸借契約書の定めにより判断されるのが原則となる。

本訴訟の争点である、転貸、トイレ及び倉庫の位置変更工事については、賃貸人の承諾を得たとする証拠がないとして、賃借人に対して、建物明渡し及び原状回復費用等の支払いが命じられており、無断転貸等による契約違反であれば、当然の判断かと思われる。

賃貸借契約における、本件のような各事象については、書面等により証拠を残すことが必要である。

最高裁判例においても、無断転貸、無断改装等により契約解除が認められている事例（最高裁第一小法廷S43.9.12、最高裁第三小法廷S44.6.17）があるので参考にさせていただきたい。

(調査研究部上席調整役)