

不動産経営の注意点

気になる話題



飯沼総合法律事務所
弁護士
児玉 謙氏

プロフィール

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会登録。主たる業務分野は不動産取引関係の法務（売買、賃貸借等契約書類の検討や作成、裁判上裁判外の事件処理）、企業法務（契約処理、債権回収等）、相続・遺言の法務、著作権など知的所有権関係の法務等。

質問

弊社は、所有ビルの1階を、ITコンサルタント業のA会社に、契約書上の使用目的を「事務所」として賃貸しました。しかし、その後、A会社は、IT関連商品の販売店舗として「〇〇店」の看板を掲げて使用していることが判明しました。そこで、弊社は、用法違反を理由にA会社との賃貸借契約を解除しようと思いましたが、認められるでしょうか。

回答

ビル賃貸の場合、契約書の使用目的の条項に「住居」「店舗」「事務所」といった用途の定めをおきます。より具体的に用途を記載する場合もあります。これにより、賃借人は、テナントの使用目的に合った方法、とくに賃貸フロアの価値の減耗のし方を予定することとなり、また、そうした使用方法が賃料額に反映されたりもします。そのため使用目的違反ないし用法違反は重大であり、契約解除の事由とされます。

そこで、ご相談事例のように、使用目的を「事務所」として賃貸したのに、テナントが「店舗」として使用し

ていた場合、用法違反となり契約の解除事由となります。「事務所」であれば、主としてテナントの従業員ら特定の者が使用し、事務所機等を置いての事務処理や顧客対応をする場所であると考えられます。これに対して、「店舗」であれば、はじめから不特定多数人

賃貸ビルテナントの用法違反

事務所として賃貸したが店舗として使用された場合

顧客の出入りが予定され、そうした顧客用に商品を陳列して販売する場所と考えられます。したがって、店舗と事務所とはフロアの使用方法、そしてフロアの価値の減耗のあり方が質的に異なるといえます。そこで、A会社の使用の仕方が、店舗の実態であれば、用法違反として解除が可能となるでしょう。

ただ、判例上は、用法違反となる場合でも、実質的に背信行為といえるかどうかで解除できるかどうかを判断されています。東京地裁の平成18年のある判例によれば、商品が置かれていてもそれがサンプルの展示のような場合で、販売商品を陳列して不特定多数の一般客が出入りする実態ではない場合は、事務所使用としての範囲を超えて店舗使用の状況になっていくまでは言いがたく、契約違反の程度は軽微で、テナントの背信行為とまでは言えないとして、解除を認めませんでした。他方、「事務所」の使用目的で賃貸したところ、テレホンクラブとして使用していた事例では、東京地裁の昭和63年の判例は、用法違反によりビル全体の品位が損なわれ、他の優良なテナントの入居も困難になる等の事情から、テナントの背信行為として、解除を認めています。

<事務所概要>

住所：東京都中央区銀座2-7-17
ティファニー銀座ビル7階
TEL：03-3567-7319(代表)