

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、賃貸借等契約書の検閲・作成、裁判上・裁判外の事件処理、債権業務（契約処理、債権回収等）、相続・遺言の法務、著作権等と知的所有権関係の法務等。

質問

弊社は、所有する賃貸ビルの2階フロアを不動産業者A社に「事務所として使用するものとし、他の用途には使用しない」との使用目的の約定のもと賃貸したところ、A社は、これを多数の者が出入りする店舗として使用していました。弊社としては、使用目的違反を理由にA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

通常、賃貸借契約書の使用目的の条項には「住居」「店舗」「事務所」といった用途に関する定めをおきます。これによって、賃借人としては、テナントの使用方法が予測できます。どんなテナントが入居しているかは、一般に貸しビルの評判ないしブランド力に関わってきますし、経済的にも賃貸フロアの価値の減耗の仕方などが予定され、それが賃料額に反映されたりします。そのため、使用目的違反があれば、これは重大なことであり、契約の解除事由として契約書に定められたりしています。

テナントの用法違反 事務所目的なのに店舗として使用した場合

「事務所」として賃貸したのに、テナントにより「店舗」として使用された場合、約定とは異なるので契約違反となり解除事由となります。「事務所」であれば、その利用者が勤務者も限られた顧客であるのに対して、「店舗」であれば、通常、

「テナント」として賃貸したのに、テナントにより「店舗」として使用された場合、約定とは異なるので契約違反となり解除事由となります。「事務所」であれば、その利用者が勤務者も限られた顧客であるのに対して、「店舗」であれば、通常、顧客として不特定多数の人が出入りする場所であり、経済的に見ても、店舗と事務所とはフロアの減耗の仕方が異なるといえます。

ちなみに、東京簡裁昭和61年の判例は、不動産業者に事務所として貸したところ、貸した事例で、人的信頼関係のない多数の者が出入りし、ビルの品位も低下することになることを重視した上、賃借人があえて一定期間だけ貸し机業の利用を承認したが、テナントはその期間経過後もその使用方法を止めなかったため、賃借人が用法違反により解除したことを有効と認めています。他方、東京地裁平成18年の判例は、物販会社に事務所として賃貸したところ店舗として使用された事例で、室内に商品が置いてあってもそれがサンプルの展示であり、販売商品の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、事務所としての使用を超えて店舗使用の実態になっているとまでは言いがたいとして、用法違反の解除を否定しています。

＜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)