

解決 テナントトラブル Q&A

テナントの用法違反の事例 その①

テナントにビルの1室を飲食店舗として貸したところ、風俗店舗として使用された場合、どのように対処したらよいですか。



弊社は、所有する賃貸ビルのワンフロアを、外食産業を営むというA社に対して、使用目的を「飲食業としてのみ使用する」との約定で賃貸しました。ところが、その後他のテナントの苦情もあって調べてみると、A社は、そのフロアを風俗店として使

用しており、ホステスによるキワとい接客も話題となっており、A社は、こうした使用目的を秘して普通の飲食店として弊社から賃借したものでした。弊社のビルは、風俗店ではなく普通の飲食店とオフィステナントに入れているビルです。どのように対応したらよいでしょうか。

貸したところ、テナントは、当初は純喫茶の営業をしていましたが、1ヶ月も経たないうちに、いわゆる「パン喫茶」に変更しきわどい営業をして、警察沙汰にもなった事例で、同様の判断をして用法違反による無催告での解除を認めています。また、東京地裁の昭和63年12月5日の判例も、事務室としての使用目的で賃貸したところ、テナントは使用目的を秘しており、テレホンクラブとして使用した事例で、この場合も用法違反であり、ビルの品位を損ね、警察沙汰のリスクも大きく、優良なテナントの入居確保が困難になる等の理由を挙げて、無催告の解除を認められています。

なお、解除の後は、A社がフロアの明渡請求に応じないときは訴訟提起をしますが、せっかく訴訟でA社に明渡を命じる判決を勝ちとつても、訴訟の結審前にA社から第三者に占有が移転されてしまえば、判決は第三者に

対しては強制執行できず、この第三者に対して新たに訴訟する他はありません。そこで、訴訟提起の前にA社に対する占有移転禁止の仮処分を裁判所から得ておくべきです。これにより、A社が第三者に占有移転しても、A社への判決がこの第三者にも及びますので、この第三者に対して強制執行することができます。



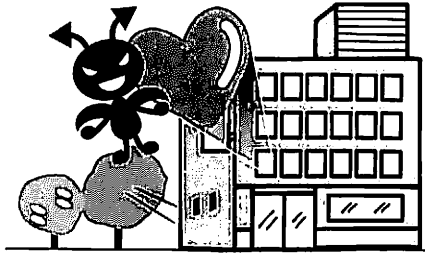
貴社としては、まず、A社との賃貸借契約を解除すべきこととなります。

賃貸借契約の使用目的上、A社は、「飲食業としてのみ使用する」との約定であったのですから、ホステスによる接客を業とする風俗営業については認められない趣旨と解されます。ことに貴社のビルは、風俗店ではなく普通の飲食店とオフィステナントに入れているビルというのですから尚更です。ところが、A社は、ホステスによる接客を業とする風俗営業という

目的で、そうした目的を秘して貴社からビルフロアを賃借したというのですから、それは使用目的条項への違反、つまりは用法違反となりま

す。もともと、賃貸借契約における使用目的とは、賃借人がどのような使用の仕方をするのか、不特定多数人の利用があるのか等、フロアの減耗ないし損傷のあり方が異なり、それが賃料に反映されることになりま

す。重要です。そこで、ご相談事例の場合、内容証明郵便をもってA社に対して契約解除の通知を出します。通常であれば、催告をして解除します。しかし、本件の場合、真の目的を秘して風俗店に使用しており、警察沙汰のリスクもありま



貴社として、B氏との賃貸借契約を解除すべきこととなります。

テナントの用法違反の事例 その②



弊社は、所有する二階建て建物1棟を、サラリーマンのB氏に、通常の住居に使用すると約定で賃貸しました。ところが、B氏は、その後会社を退職したようですが、その高学歴を活かして、近所の小・中

学を集めて、その建物の一部を使用して学習塾を営みはじめました。そして、人気を呼んだらしく、教師も、B氏夫妻の他に2、3名おり、40人超の生徒が登録しており、月曜日から土曜日まで毎日出入りしていることが判明しま

した。B氏は、賃料はきちんと支払ってくれていますが、弊社としては、このような使用をされては困りますので、B氏家には出て行ってもらいたいと思います。どのように考えればよいでしょうか。

このように配慮して使用しており、塾の開設から解除までわずか2ヶ月で、格別の破損はなかったという事例であり、判決の結論としては、用法違反とまではいえないとい



貴社としては、B氏との賃貸借契約を解除すべきこととなります。

賃貸借契約の使用目的上、B氏は、通常の住居に使用すると約定であったとのこと

です。多くの場合、「住居としてのみ使用するもの」とし、他の目的で使用しないものとする。」といった約定となっているでしょう。住居としての使用目的と約定されている場合は、もとより事業目的的に使用してはならないわけ

です。ところが、B氏は、居住する以外に学習塾の経営とい

う事業のために使用していたので、少なくともこうした約定の文言に反します。もっとも、多くの裁判所の判例では、形式的に目的の約定の文言に反するにすぎることだけで用法違反を認定するのではなく、実質で判断しており

ます。ご相談事例では、B氏の学習塾は、講師としてB氏夫妻の他に2、3名が所属し、生徒は40人超の人数が登録して、これらの講師や生徒たちが月曜日から土曜日まで毎日出入りしていたという

です。ところが、B氏は、居住する以外に学習塾の経営とい

う事業のために使用していたので、少なくともこうした約定の文言に反します。もっとも、多くの裁判所の判例では、形式的に目的の約定の文言に反するにすぎることだけで用法違反を認定するのではなく、実質で判断しており

ます。ご相談事例では、B氏の学習塾は、講師としてB氏夫妻の他に2、3名が所属し、生徒は40人超の人数が登録して、これらの講師や生徒たちが月曜日から土曜日まで毎日出入りしていたという

です。ところが、B氏は、居住する以外に学習塾の経営とい

う事業のために使用していたので、少なくともこうした約定の文言に反します。もっとも、多くの裁判所の判例では、形式的に目的の約定の文言に反するにすぎることだけで用法違反を認定するのではなく、実質で判断しており



飯沼総合法律事務所(東京都中央区) 児玉 讓 弁護士
Profile
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務著作権、知的所有権の法務など。