解決 テナントトラブル Q&A

賃貸ビルを「事務所」の目的で賃貸したところ、テナントがこれを店舗として使用した場合は、用法違反として契約を解除できますか。

テナントの用法違反の事例

Q1

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ました。ところが、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すが、認められるのでしょうか。

A1

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、賃貸人としては、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測され、それが賃料額に反映されたりします。そのため、約定の使用目的の違反については、重大なことですので、契約を解除できる事由のひとつとして契約書に定めるのが普通です。

使用目的を「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、その利用者も勤務者や一定の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、店舗と事務所とでは、人の出入りの違いからしてフロアの減耗の仕方が異なるといえます。

そこで、A社の現実の使用が、前記のような店舗の実態であれば、用法違反として契約の解除が可能となるでしょう。

ちなみに、東京高裁の昭和61年の判例は、不動産業者に事務所として貸したところ、「貸し机業」を営むようになった事例です。「貸し机業」とは、室内に相当数の机を設置し電話も設置して、利用者に有料で特定の机を使用させる業態です。この事例では、賃貸人は、あえて一定期間だけテナントに「貸し机業」の利用を承認しましたが、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のです。そこで、裁判所は、「貸し机業」としての利用をされると、フロアに賃貸人と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を重視した上、テナントが賃貸人から与えられた期間を経過しても「貸し机業」の利用を止めなかったために、用法違反により契約を解除したことを有効なものと認めています。

また、「事務所」の使用目的でビルのワンフロアを賃貸したところ、テナントがこれを「テレホンクラブ」として使用していたという事例があります。東京地裁の昭和63年の判例は、テナントの用法違反であり、それにより、貸しビル全体の品位が損なわれ、警察の捜査も及びうるし、他の優良なテナントの入居も困難になると思われることなどの事情があります。そのため、賃貸人との信頼関係を破壊する背信行為となるとして、解除を認めています。

以上に対して、東京地裁の平成1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という事例で、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、事務所としての使用を超えて店舗使用の実態になっているとは言いがたいとして、用法違反の解除を否定していますので、ひとつの参考となるでしょう。

テナントの用法違反の実態が解消された場合の問題

賃貸ビルを「店舗」の目的で賃貸したところ、テナントが、従業員をそのビルのフロアに居住させていたが、その後居住させることをやめた場合でも、用法違反として、契約を解除できますか。

Q2

弊社は、所有する賃貸ビルのワンフロアを、菓子の製造・販売業を営むB社に、「店舗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に賃貸しました。

すると、しばらくしてから、B社は、従業員の通勤を省くために、賃借フロアの一部にて従業員を居住させていました。そこで弊社としては、B社に対して、それは使用目的の違反だから止めるように通告し、契約を解除しようと考えました。

しかし、解除の通知を出す前に、B社は、さっさと従業員を居住させることをやめてしまい、元の通りフロア全体を店舗として使用していました。弊社としては、こうした場合でも、使用目的の違反を理由にB社との賃貸借契約を解除しようと思いますが、認められるでしょうか。

A2

前のケースにおいて述べましたとおり、賃貸借契約書の使用目的の条項としては、「住居」、「店舗」、「事務所」といった用途に関する定めをおきますが、これによって、賃貸人としては、テナントの使用方法が予測でき、それが賃料額に反映されたりしますので、使用目的違反があれば、これは重大なことです。そのため、使用目的違反ないしは用法違反の場合を、契約を解除できる事由のひとつとして契約書に定めるのが普通です。

フロアの使用目的を「店舗」として賃貸したのに、テナントが、その一部を従業員の居住用に使用していた場合、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。

B社に対しては、用法違反として契約の解除が可能となるでしょう。

しかしながら、ご相談事例では、貴社が解除の意思表示をする前に、B社は、さっさと従業員を賃借フロアに居住させることをやめてしまい、元の通り賃借フロア全体を店舗として使用していた、ということです。そうであれば、使用目的違反の実態は解消されてしまったことになります。

こうした場合について、名古屋地裁の昭和37年の判例は、契約の解除を認めませんでした。

その判例の事例は、テナントが従業員を居住させたことから、賃貸人において、これを用法違反としてテナントに対して解除の通知を送りつけたが、その数日前にテナントが従業員を退去させてしまっていた、というものです。

この事例では、裁判所は、テナントの用法違反を理由とする解除権は、従業員の退去と同時に消滅しているので、その後の解除の意思表示は効力を生じない、としています。そして、同判決は、これに付言して、用法違反を理由とする解除の場合には、住居に使用することをやめて用法違反に該当する事実を解消すれば、賃貸人の目的としては足りるのであり、別途、用法違反の解消によって回復されないその他の損害（筆者注　たとえば、勝手に賃借フロアを改装して回復困難な状態にするなどの場合でしょう）の発生がある場合には、解除権は消滅しないことと考えるべきだとしています。

以上のことから、ご相談事例の場合は、用法違反の実態は解消されてしまったのであり、またフロアが居住用に無断で改装されてしまっている事情もないようですから、契約の解除は認められないことになります。

飯沼総合法律事務所（東京都中央区）
児玉　譲　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。