

家主と地主 1月号

® Vol.64

晩婚化、高齢化で飼主増加

ネコと人間の
ナワバリ争い勃発

タワーマンション

課税強化のウソホント

今注目の「民泊」が追い風に

賃貸住宅がホテルに化けるかも



業界トレンド最前線 今月のTOPICS

- ◆ 福岡のオーナーがDIYリノベーションイベントを実施し1135名が参加
- ◆ 輸入壁紙販売「WAAPA」が大阪に新店をオープン
- ◆ 不動産投資状況！売却した収益不動産の6割が購入価格上回る
- ◆ 個人オーナーでも掲載できる中古売買サイト登場



トークで解決 Q&A



ビル賃貸借にまつわる疑問にお答えする当コーナー。Q社長とA弁護士の軽妙なトークを楽しみながら、問題となる事項の要に迫っていきましょう。

事務所と店舗は用法が違う

Q社長 以前ウチの会社で所有する賃貸ビルの1階が空いたので、物品の販売会社に事務所の使用目的で賃貸したところ、いつの間にか自社製品の販売店舗として使われていたことがありました。店はまだ繁盛していませんが、そのうち契約を合意解約して出ていったんだけど、後から振り返ってみると、こうした場合は用法違反なんですか。

A弁護士 賃貸借契約書の使用目的と書いてあったわけだから。

Q社長 はい。契約書では、「本物件は、事務所として使用することを」という約定になっていたと思います。

A弁護士 それなら使用目的違反(用法違反)ということになる。そして契約書上、契約解除の事由として通常「本契約に違反した場合」と記載があるはずだから契約の解除が可能だよ。

Q社長 そうだったんですね。今後のために教えてください。事務所だろと店舗だろという目的の違反などというのは形式的な話であって、解除されるほどの重大事ではない。みたいな反論が通ったりしませんか？ そういう話を聞いたことがあったような…。

A弁護士 賃貸借契約書の使用目的の条項の意義から考えてみよう。賃貸借では、テナントは契約や目的物の性質により定まった用法に従って使用する義務を負うとされる。そして、こうした用法違反の義務は契約書上の使用目的の条項に「住居」「店舗」

賃貸ビル、テナント用法違反はどこから？

事務所 といった使用目的の定めがあるもので、これに従いなさいというものだ。賃貸人としても、使用目的を決めておくことでテナントの使用方法が予測できる。どんなテナントが入居するかは貸しビルの管理の仕方や評判にも影響するし、賃貸フロアの価値の減耗の仕方の予測、さらには賃料額の決定など経済的な面にも関わってくる。そのため約定した使用目的に違反すると重大なことになる。それで契約を解除できる事由の一つとして考えられているわけだ。

Q社長 確かに貸主としてはごもっともだと思います。

A弁護士 先ほどあなたは、事務所も店舗も同じ事業用であることから賃貸物件としてさほど変わりはないという話をしたけど、両者は形態が異なるよね。事務所とは事務所机等を置いての事務処理や顧客対応をする場所、事務所を使用する人たちも従業員と来客で大体特定している。これに対して、店舗とはお客のために商品を陳列して販売する、不特定多数人が頻繁に入居する場所だ。

そうすると、店舗と事務所ではフロアの使用方法や協み方・減耗の仕方が質的に異なるよね。

Q社長 確かにそうですね。使い方が全然違いますもの。

A弁護士 そこで賃貸借契約書において「使用目的」を「事務所」と約定して賃貸したのに、テナントが無断で「店舗」として使用している場合は、使用目的とは異なるので契約違反で解除できるとする。

Q社長 でも、裁判では事務所と店舗で違うからといって必ず解除を認められるかしら。実態の問題もありますよね。

A弁護士 まさにそこがポイントだ。事務所として利用されていたのに店舗となったケースで、判例では、「実態からして使用目的違反ではない」と判断しているものがある。東京地裁平成18年6月26日判決の例だ。ビルオーナーがイベント会社に事務所として賃貸したところ、その会社は、外看板

関係のない多数の者が出入りすることは重大なことなのね。

無断でテレホンクラブ開店

Q社長 こんな話もある。事務所フロアを賃貸したところ、テナントが「テレホンクラブ」として使用していたという事例だ。東京地裁昭和63年12月5日判決は「テナントの用法違反であり、貸しビル全体の品位が損なわれ、警察の捜査も及ぶことになりうるし、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るため、賃貸人との信頼関係を破壊する背信行為となる」として、解除を認めた。あなたもこうしたことにならないよう気をつけようね。

Q社長 はい。まあ、そんな怪しい業者には貸しませんけど、ところで私の友人のビルオーナーの話だけど、居住用に賃貸したところ、外国人がいる出入りしているという通報を受けて、近隣の外国人向け民泊かと思っってインターネットで調べたところ、海外のビジネスチェインの一環として東京の民泊があり、貸した部屋とよく似た部

屋の写真が載っていたけれど、大体の所在地の地図は載ってなかったらしいの。友人は貸した相手に対して「居住用に貸したつもりだったので不本意だ。何とかしたい」と言っていたけど。

用法違反には訴訟提起

A弁護士 居住用賃貸したところ多数人間向けの民泊に使用したなら用法違反、あるいは無断転貸といふことで契約を解除できる。まずは貸した部屋が本当に民泊用に登録されているか確認が必要だな。そうした証拠を固めてから解除・明け渡し請求すべきだ。

Q社長 民泊が流行ると、知らないうちに被害に遭うオーナーさんが大勢出てくるかも。ところで、オーナー側から契約を解除してもテナント側に退去してもらえないときはどうなるの。

A弁護士 当然、テナントに対して解除による契約の終了を理由にフロアの明け渡し訴訟を提起することになるよ。

Q社長 それで勝訴判決をとればいいんですね。

A弁護士 うん、確定した勝訴判決で明け渡しの強制執

行をしていくのだ。ただせっかくなのでテナントに明け渡しを命じる判決を勝ちとつても、訴訟の結審前にテナントから第三者が占有が移転され、第三者が居座ったりすると、判決は第三者に対しては強制執行できない。第三者に対して新たに訴訟するしかなく、大変面倒だから早めに手を打つといい。

A弁護士 訴訟提起の前にテナントに対し占有移転を禁止する仮処分命令を裁判所に申し立てて発令してもらった。この仮処分によって、第三者が占有移転されてもテナントへの判決がこの第三者に及ぶので、この第三者に対して明け渡しの強制執行ができるわけだ。

Q社長 なるほど、勉強になりました。ありがとうございました。

飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
見玉 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。

に「Tシャツプリント店」と掲げ、賃貸フロアに商品のTシャツなどを置いていたケースだ。「このTシャツがサンプルの展示にすぎず、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」とまでは言えない。だから使用目的の違反とは言いにくい」として、解除を認めなかったのだ。

Q社長 えー!? ビミョー。これが実際の地裁の判決。他方でこんな例もある。東京高裁昭和61年2月28日判決の事例だ。ビルオーナーが不動産業者に事務所として貸したところ、「貸し机業」を営むようになつた事例だ。「貸し机業」とは、室内に相当数の机や電話を設置して、利用者に有料で特定の机を使用させる業態のこと。裁判所は結局「貸し机業」としての利用をされると、フロアに貸し机と人的信頼関係のない多数の者が出入りすることになる」として、貸し机業に違法性及び契約を解除した。この有効なものだと認めている。

Q社長 実態として貸したフロアに賃貸人と人的信頼