第１節　借地の用法違反

第１　借地の用法違反の諸類型

【１】　土地の形状変更と契約解除

事例　借地人が借地上に建物を建築する際に、地下に駐車場を作るための掘削工事をして湧水を生じ、地盤を軟弱化させたことが、土地の形状変更禁止特約に違反するとして、土地賃貸借契約を解除することができるか

東京地判平６・１・25判時1517・78、判タ872・229

判　旨

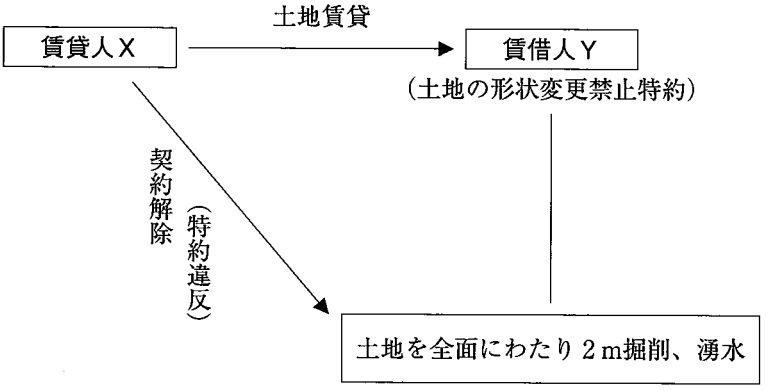
建物の建築に際し、建物の建築に必要な程度を超えて土地を掘削する行為は、土地の形状の変更を禁止する特約に違反し、賃貸人との信頼関係を破壊しない特段の事情が認められない本事案においては、賃貸借契約の解除は有効である。

事案の概要

借地権付建物を譲り受けたＹは、昭和63年８月８日、土地所有者Ｘとの間で、木造又は簡易鉄骨プレハブ住宅２階建居宅及び一部共同住宅を所有する目的の土地賃貸借契約を締結したが、３年以内の建物再築の承諾、近隣妨害等の禁止、土地の形状の無断変更の禁止の特約が

付されていた。Yは、平成2年12月に入り、本件土地上に共同住宅を新築する工事を開始し、同月10日過ぎには地下駐車場を作るための工事として、本件土地をほぼ全面にわたって深さ約2m余まで掘り下げ、土を搬出する工事を行ったため、本件土地内に湧水が生じ、近隣の土地、建物に亀裂が生じるなどの被害が発生した。

そこで、XはYに対し、同月18日到達の内容証明郵便をもって契約違反を理由に本件賃貸借契約を解除した。



裁判所の判断

本判決は、まず、地下駐車場を作るための本件掘削工事が特約で禁止された土地の形状の変更となりYの行為が特約違反となるかについては、「Yの行った掘削工事は、本件土地のほぼ全域にわたって地面を深さ2メートル以上まで掘り下げ、大量の土を搬出するという大規模なもので、そのため湧水が生じ、近隣にも支障が生ずるといった事態を招いており、しかも、右工事の結果、これを埋戻しても、原状では地盤の軟弱化のため、建物建築には一定の補強が必要とされる程に、

土地の形質に影響を及ぼしたものであって、右工事は、本件土地の形状を著しく変更するものというべく、Ｘの同意なくして土地の形状を変更してはならないとの約定に違反することは明らかである。」とした。

また、Ｙの未だ信頼関係が破壊されていないとの主張に対しては、Ｙの行った土地の形状の変更は、掘削工事の規模、態様、近隣への影響などの諸事情に照らすと、Ｘとの信頼関係を破壊しない特段の事情があるとはいえないとし、Ｘの契約解除、土地明渡請求を認容した。

コメント

本件の掘削工事は、本件借地の全体に及び、深さも約２ｍで、かなりの湧水が生じ、近隣の土地、建物にも被害が発生したということであるから、本件特約が存しなくても、土地の形質の変更は借地の用法違反の典型的な類型であり、本件のような著しい用法違反の場合には、催告なしに解除できる場合である。同じ用法違反の事実に当たるとしても、借地契約上の一般的な債務不履行としての用法違反と特約で定められた義務違反のいずれを解除原因とするかはケース・バイ・ケースであるが、特約を定めるに至った背景、事情が存する場合には、特約違反を理由とするほうが、より背信性を問い易いともいえるが、本件の場合は、いずれにしても同様の結論に至るものと思われる。

【37】 家畜飼育禁止特約のない場合の猫の飼育

事例　居住目的の建物賃貸借契約に家畜飼育禁止の特約がない場合において、猫の飼育が用法違反に当たるとして賃貸借契約を解除することができるか

東京地（控）判昭62・3・2判時1262・117

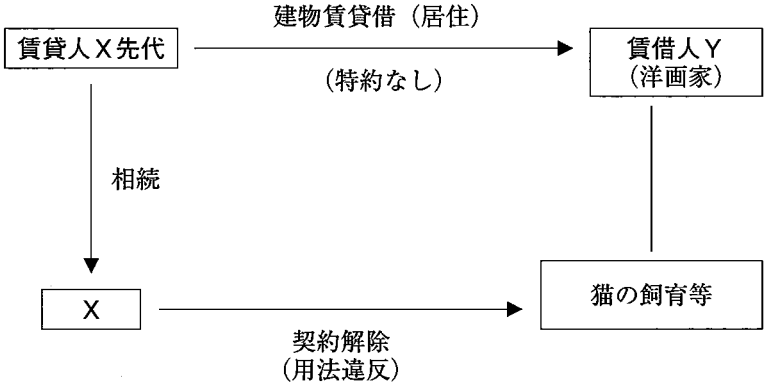
判　旨

居住目的の建物賃貸借契約に家畜を禁止する特約がなくとも、その飼育が居住に付随して通常許容される範囲を明らかに逸脱し、信頼関係を破壊する程度に至った場合には、用法違反として賃貸借契約を解除できる。

事案の概要

Yは、X先代より本件建物（木造2階建居宅の一部）を居住目的で賃借していたところ、Yは洋画家で猫の絵を描くのが好きだったことから捨て猫を飼うようになり、飼い猫の数は次第に増え、その数は10匹を飼育するに至ったほか、本件建物の周囲の数か所にペットフードなどの餌を置き、また、軒下等に発砲スチロールの空き箱を利用した猫小屋を設置したりしたことから、常時10数匹余りの野良猫が本件建物の敷地内に集まり、出入りし、賃貸人Xや近隣住民に迷惑を及ぼしたため、XはYに対し猫の飼育を中止するよう催告したうえ、本件賃貸借契約を解除した。

第1審（渋谷簡判昭61・3・20（昭58(ハ)789））は、Xの明渡し請求を認容したため、Yが控訴し、本件賃貸借契約には猫の飼育を禁止する特約はなかったから、猫を飼っても用法違反とはならないし、当事者の信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があるなどと主張し争った。



裁判所の判断

本判決は、まず、猫の飼育を禁止する旨の特約がない場合において、猫を飼育することが用法違反に当たるかについて、次のように判示した。

「居住用の目的でした建物の賃貸借契約において、当該建物内で猫等の家畜を飼育してはならないとの特約がない場合であっても、猫等の家畜を飼育することによって、当該建物を汚染、損傷し、更には、近隣にも損害ないし迷惑をかけることにより賃貸人に苦情が寄せられるなどして、賃貸人に容易に回復し難い損害を与えるときは、当該家畜の種類及び数、飼育の態様及び期間並びに建物の使用状況、地域性

等をも考慮したうえで、なお、家畜の飼育が居住に付随して通常許容される範囲を明らかに逸脱していて、賃貸借契約当事者間の信頼関係を破壊する程度に至っていると認められる限り、右家畜の飼育は、賃貸借契約における用法違反に当たるというべきである。」

次いで、本件事案について次のように認定し、Yの控訴を棄却した。

「Yの本件賃貸部分における猫の飼育は、10年近くにわたり、猫の数が8匹ないし10匹に及んでいるうえ、隣室に他の賃借人が居住し、一応ドアによって遮断されているとはいえ、賃貸人であるXも同一建物に居住しているという状況下で行われ、その態様も各部屋内に猫を放し飼いにして鍵をかけ押し込めるというもので、これによって柱や壁などに損傷を生じさせ、各部屋内を不衛生な状態にしていることにも照らすと、右飼育の状況は、居住に付随して通常許容される限度を明らかに超えるものであった（特に、遅くとも昭和58年5月時点では、Yは本件賃貸部分に居住すらしていなかったのであるから尚更である。）といえる。そして、Yが野良猫をも飼育して、日常生活及び近隣住民との交際の面においてXに少なからぬ支障を生じさせていたこと及びこれに対するYの対応などをも併せ考えると、Yの本件賃貸部分内外での猫飼育は、賃貸借契約当事者間の信頼関係を明らかに破壊する程度に至っていたといえるから、本件賃貸借において定められた本件賃貸部分の用法に明らかに違反するものといわざるをえない。」と判示し、Xの明渡し請求を認容した。

コメント

本判決は、居住目的の建物賃貸借契約に家畜飼育禁止の特約がなくても、その飼育が居住に付随して通常許容される範囲を明らかに逸脱し、賃貸借当事者間の信頼関係を破壊する程度に至った場合には、用

法違反として解除できるとしたものである。用法違反となるか、信頼関係が破壊されているかは、①家畜を飼育することによる当該賃借建物の汚染、損傷の度合、②近隣居住者や賃貸人に対する損害、迷惑の程度、③飼育している家畜の種類、数、飼育の態様及び期間、④建物の使用状況、地域性、⑤賃貸人や近隣居住者からの苦情、中止要請に対する対応等が総合的に考慮されて判断されることになる。

参考判例

①使用目的をスナック・バーと居住用とする建物（木造2階建店舗兼居宅）の賃貸借において、賃借人が同建物の敷地に鳩舎を設置して約100羽の鳩を飼育しているため、近隣に多大な迷惑を及ぼしているとして、用法違反、善管注意義務違反、背信行為を理由に賃貸借契約の解除が認められた事例（名古屋地判昭60・12・20判時1185・134ほか）