

勝手に部屋を改造 無断改築と部屋の解除…

Q 質 問

私は所有するアパートの一室をAに貸しています。アパートは洋間のリビングと和室という間取りですが、Aは私に無断で和室を洋室に改造して住んでいます。このようなことが許されるのでしょうか。

契約を解除して明渡を請求することは可能でしょうか。

A 回 答

借家人は他人の建物を借りて、それを使用収益するのですから、その用法に従って建物を返還するまで、善良な管理者の注意義務をもって使用し、建物を出来るだけ傷つけないよう使用収益しなければなりません（民法400条、594条、616条）。

この場合、貸主は和室と洋室ということで貸したのですから、用法に従って使用するのは和室と洋室です。これ以外の物に借主が変更するのは用法違反となります。この用法違反の場合、建物の所有者は原則として賃貸借契約を解除することが出来ます。ところが実務上は、ここでも信頼関係の理論が解除権の有無を左右します。例えば、和室を洋室に改造するといつても、

畳の間を洋室にただけという程度では信頼関係が破綻したとまでは云えないと判断される可能性があり、その場合は賃貸借契約の解除権は認められません。これに対し、借主が襖や畳を取り払い、壁紙を貼った板壁を作る等の大掛かりなものであれば、無断増改築で貸主の賃借人に対する信頼関係は破綻したものと考えられ、貸主は賃貸借契約を解除して建物の明渡を求めることが出来ます。

貴方の場合、借主Aの用法違反である建物の改造が貴方とAとの間の信頼関係を壊すものであるかどうかを判断します。

こうした事態を避けるためには、賃貸借契約書に無断増改築をした場合、契約は解除される旨規定しておくのみではなく、日頃から借家人が勝手に造作を付いたり、小さな改築をしているのに気が付いたら直ちに異議を述べて元に戻すようさせなければなりません。面倒なことは考えますが、貴方が日頃からこうした努力をしていて、賃借人に対する異議が度重なり、信頼関係が破壊されたと判断されやすく、契約解除が認められる場合が多くなります。