

## 借主が無断で不在

### 特約があってもこの理由だけでは…

#### Q 質問

私は2階建ての木造アパートを所有しています。古いアパートで賃料も安いことから、借主には自由業の若者が多く、頻繁に不在の状態になります。管理上問題がありますので、契約書中に「借主の無断不在が2ヶ月以上に及んだ場合、貸主は賃貸借契約を解除できる」としています。この条項から不在借主との契約を解除することが出来ますか。

#### A 回答

貸主が賃貸借契約を解除するには、借主の賃料の遅延や不払い、用法違反、無断譲渡、転貸、無断改装、迷惑行為、背信行為などが代表的な解除原因ですが、解除原因や解除に至る経緯等が多様です。

そこで、彼方が契約書に特約として記載した「2ヶ月の無断不在」が解除権の原因として認められるかどうかということですが、端的に言って、2ヶ月の無断不在のみでは解除は難しいと考えます。確かに古い木造家屋では管理が難しく、不在期間が長ければ長いほど賃貸建物の劣化

が進みます。こうしたことから、古い木造家屋を借主が長期間無断不在とした場合、貸主は賃貸借契約を解除できるとする特約は理由があると考えられますが、実務では、長期不在のみでは解除を認めた例はほとんどありません。この問題について東京地方裁判所の判例があります。この事案の概要は：被告は木造住宅の一部を貸主から賃借していたが、被告が長期にわたって不在であったり、ガス漏れを発生させたり、賃料増額の協議を拒否したり等したことから、賃貸借契約を解除し、明け渡しを請求した事案で。判決は信賴関係を破壊する注意義務違反行為があつたとして、賃貸借契約の解除を肯定したものです。

この事案では、長期の無断不在を何回も繰り返し、ガス漏れを発生させる等の事実を加味して信賴関係の破壊を認定していることです。

こうした事案から見ると、彼方の賃貸借契約書に借主が賃借建物を2か月無断不在とした場合は賃貸借契約を解除することが出来る旨の特約を定めても、これのみでは、そのまま効力が認められない可能性が大きいようです。