

## 『無断で増改築改装されたとき』

建物を借主に賃貸していたとき、借主が家主に無断で部屋の中を改装したり、また増改築するケースがあります。このようなことがおこった場合家主はどうすべきでしょうか。

建物の賃貸借において借主が建物を改装したり増改築することは一般に契約書上禁止されることが多く、法律上も禁止されています。このような借主の行為があれば、それは債務不履行になりますので、家主は賃貸借契約の解除をすることができます。その場合は、家主は通常借主に対し相当期間を定めて違法な行為を中止して修復して原状に回復するよう催告し、それでも借主がそれに応じない場合に契約の解除をします。

また、催告しないで解除できることが契約上定められており、その借主の違反の程度がひどく賃貸借関係を続けることが著しく困難なときはこの催告をしないで解除することができます。

しかし、借主にわずかな改装、増改築違反があったからといって常に契約を解除できるわけではありません。家主との信頼関係が破壊される程度の大きな違反が必要です。

具体的に説明しますと、建物の柱を切って取り替えたケース、借家の一部を取り壊して数坪の部屋を増築したケースなど、大幅な改装や増改築等のとき契約の解除が可能です。

しかし、ガラス戸を入れ替えたケース、壁を塗り替えたケース、生活のためやむなく板壁を取り壊してドアを取り付けたケース、風呂をガス風呂に替えたケースの場合には解除が認められないことがあるでしょう。

一般的には借主の無断改装、増改築が小規模で復旧が容易であって、借家人にとって必要なものである場合には、信頼関係の破壊がないものとして解除が認められないことが多く、その改装や増改築が建物の構造自体を変えるようなものであり、その原状への復旧が困難であるようなケース、家主の再三の制止を無視して行ったようなケースでは信頼関係を破壊する程度に至ったものとして契約の解除が認められることが多いでしょう。

なお、その無断改装、増改築が解除するに至らない程度のものであっても、債務不履行であることは否定されるわけではなく、他の事由とあわせて解約申し入れの正当事由の一つとして考慮されますし、建物明け渡しの際、借主がそれを原状に回復すべき義務を負うことも多いでしょう。