

(書式 1-2-2)

建物所有目的の土地の賃貸借契約解除に基づき建物収去及び土地明け渡しを
求める訴えの答弁書

平成〇〇年(ワ)第〇〇〇〇号建物収去土地明渡等請求事件

原告 〇 〇 〇 〇

被告 〇 〇 〇 〇

答 弁 書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

Asahi Chuo

〇〇〇〇地方裁判所第〇〇民事部 御中

〒〇〇〇-〇〇〇〇

〇〇市〇〇区〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

被告 〇 〇 〇 〇

第1 請求の趣旨に対する答弁

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

との判決を求める。

第2 請求の原因に対する答弁

- 1 第1、2項は認める。
- 2 第3項中、書面での承諾を得なかったこと、及び店舗に変更したことは認めるが、その余は否認する。

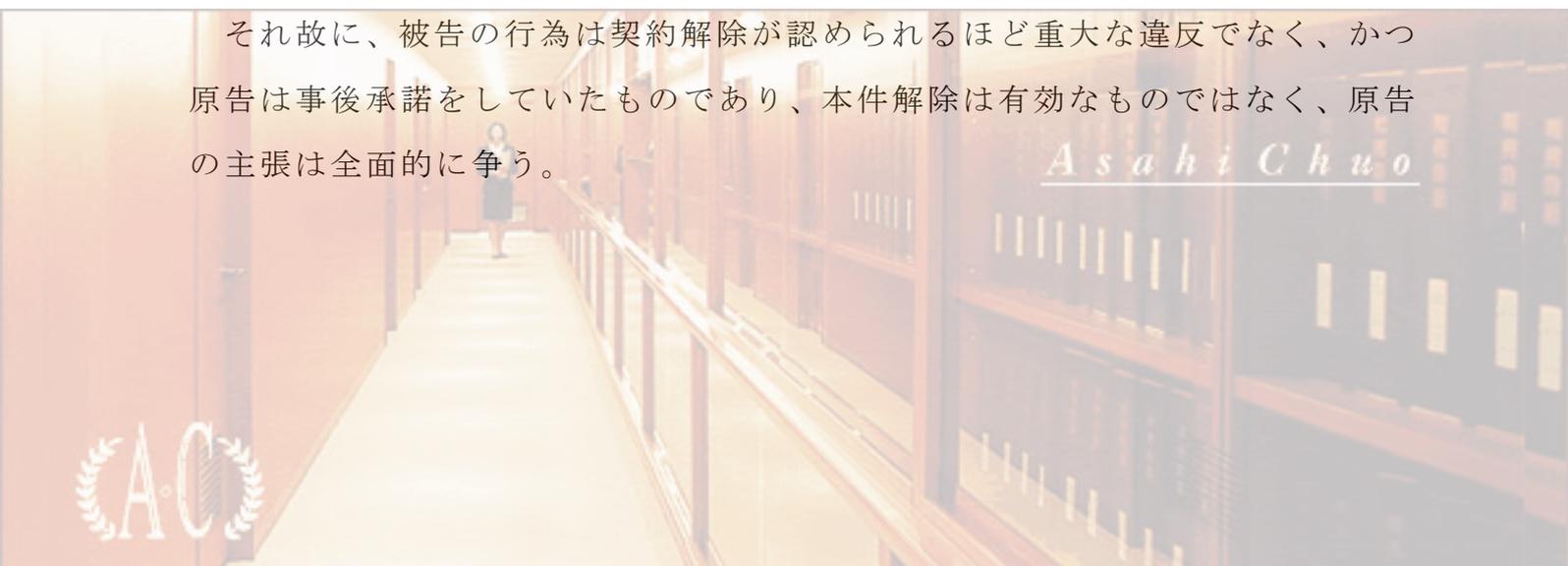
3 第4項中、原告の主張する内容証明郵便が送達されたことは認めるが、その余は争う。

4 第5項は争う。

第3 被告の主張

被告が一階部分を店舗に変更したことは事実であるが、それは模様替え程度で改築といわれるほどのものではない。また、被告は原告に変更前にその旨を伝え、また、変更後、原告は平成〇〇年〇〇月頃まで何らの異議を述べず放置していた。

それ故に、被告の行為は契約解除が認められるほど重大な違反でなく、かつ原告は事後承諾をしていたものであり、本件解除は有効なものではなく、原告の主張は全面的に争う。



解説

- 1 使用目的の居住用から店舗用への変更、改装、及び承諾の有無が争われる状況。
- 2 契約書上、「書面」による承諾を要求している場合が多い。しかし、これは「承諾」の有無の主張との関係で問題とされることから、承諾が何らかの形で立証しえれば抗弁として立つ場合がある。

特に、貸主の側が変更の事実等を知りえる状況で放置した場合は承諾と見做される可能性があるため、このような「被告の主張」を立ててみた。

- 3 借地借家の場合等、継続契約の場合、信頼関係の破壊といえるか否かが解除の有効性の重要な基準となる。