危険ドラッグの販売等に係る制約の条項例

〔居住用賃貸借契約〕

居住用賃貸借契約においては、居住の目的以外に利用した場合、「本契約を継続することが困難であると認められるに至ったとき」には解除できるとしています(住宅賃貸借契約書式第11条2項)。

したがって、危険ドラッグの販売の用に供することは、現行の書式でも解除事由に該当し、かつ違法な用途に物件を使用したことそのものが「本契約を継続することが困難であると認められるに至ったとき」に該当するものと評価され、上記規定に基づき解除ができるものと考えられます。

ただし、解釈によるのではなく、反社会的勢力排除と同様に、条文上明示的に無催告解除とするときには、以下のように特約を定めるか、第11条の規定を以下のように修正して使用することが考えられます。

特約対応の場合(住宅賃貸借契約の揚合)

〔特約欄に以下の条項を記載する。〕

〇．第11条第２項第一号の規定にかかわらず、乙が本物件を第１条の居住目的に反し、危険ドラツグ(愛媛県薬物の溢用の防止に関する条例第２条第７号の薬物)の販売の用に供したときは、甲は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

契約条項を修正する場合(下線部が修正箇所)

(契約の解除)

第11条

２　甲は、(以下略)

一　本物件を第１条の規定に反し居住の用以外に利用したとき。ただし第４項第二号の場合を除く。

二～四(略)

４　甲は、乙が次のいずれかに該当した場合は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

一　第８条第３項第七号から第九号に掲げる行為を行なったとき。

二　本物件を第１条に定める居住目的に反し、危険ドラッグ(愛媛県薬物の濫用の防止に関する条例第２条第７号の薬物)の販売の用に供したとき。

〔事業用賃貸借契約〕

事業用賃貸借契約においては、頭書記載の特定の営業目的以外に利用した場合、「本契約を継続することが困難であると認められるに至ったとき」には解除できるとしています(店舗用書式場合、第12条第２項、事務所用書式の場合第11条第２項)。

したがって、危険ドラッグの販売の用に供することは、現行の書式でも解除事由に該当し、かつ違法な用途に物件を使用したことそのものが「本契約を継続することが困難であると認められるに至ったとき」に該当するものと評価され、上記規定に基づき解除ができるものと考えられます。

ただし、解釈によるのではなく、反社会的勢力排除と同様に、条文上明示的に無催告解除とするときには、以下のように特約を定めるか、第12条の規定を以下のように修正して使用することが考えられます。

特約対応の揚合(店舗用の場合)

〔特約欄に以下の条項を記載する。〕

〇．第12条第２項第一号の規定にかかわらず、乙が本物件を頭書(2)記載の営業目的に反し、危険ドラッグ(愛媛県薬物の濫用の防止に関する条例第２条第７号の薬物)の販売の用に供したときは、甲は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

契約条項を修正する場合(店舗用の場合)

(契約の解除)

第12条

２　甲は、(以下略)

一　本物件を頭書(2)記載の事業以外の用に供したとき。ただし4項第二号の場合を除く。

二～九(略)

４　甲は、乙が次のいずれかに該当した場合は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

一　第８条第７項第五号から第七号に掲げる行為を行なったとき。

二　本物件を第１条の規定に定める賃借目的に反し危険ドラッグ(愛媛県薬物の濫用の防止に関する条例第２条第７号の薬物)の販売の用に供したとき。