

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(住宅賃貸借契約の場合)

〔特約欄に以下の条項を記載する。〕

- . 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(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あります(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。

特約対応の場合(店舗用の場合)

[特約欄に以下の条項を記載する。]

- . 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。