

平成19年(ワ)第599号 家屋明渡等請求事件

主 文

- 1 被告は、原告に対し、建物（広島市南区a町b番c-d号所在A住宅B号、床面積 63・05㎡）を明け渡せ。
- 2 被告は、原告に対し、平成19年4月1日から上記明渡済みまで1か月7万1400円の割合による金員を支払え。
- 3 訴訟費用は被告の負担とする。
- 4 この判決は仮に執行することができる。

事 実

第1 当事者の求める裁判

1 請求の趣旨

主文同旨及び仮執行の宣言

2 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。

第2 当事者の主張

1 請求原因

- (1) 原告は、被告に対し、平成7年5月1日、上記建物（本件建物）について、当初家賃1か月3万3100円、支払時期毎月末日限り、入居可能日平成7年5月8日という約定で、広島市市営住宅条例（昭和27年広島市条例第40号、第一条例）に規定する入居許可を行い、同月8日本件建物を被告に引き渡した（本件契約）。
- (2) その後上記家賃は1か月2万8200円と変更された。
- (3) 第一条例（平成4年広島市条例第26号による改正後のもの）22条には市長は次のいずれかに該当する場合には入居者に対し使用許可を取り消し又は市営住宅の明渡しを請求することができる定められている。

ア 市長が住宅の管理上必要があると認めたととき（１項６号）

イ この条例又はこれに基づく市長の指示命令に違反したとき（１項７号）

(4) さらに、平成９年６月１日に施行された新たな広島市市営住宅等条例（平成９年広島市条例第３５号、第二条例）４０条には市長は次のいずれかに該当する場合には入居者に市営住宅の明渡しを請求することができる定められている。

ア 市長が市営住宅の管理上必要があると認めたととき（１項６号）

イ この条例又はこれに基づく市長の指示若しくは命令に違反したとき（１項７号）

そして、第二条例２２条は「入居者及び同居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない」と規定し、同２５条は「入居者は、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、市長が定めるところにより、その承認を得なければならない」と規定する。

(5) 第二条例は平成１６年６月２８日に改正施行され、改正された条例（第三条例）４０条当該項には次の定めがある。

ア 入居者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき（１項６号）

イ 市長が市営住宅の管理上必要があると認めたととき（１項７号）

ウ 入居者又は同居者がこの条例又はこれに基づく市長の指示若しくは命令に違反したとき（１項８号）

(6) 本件契約における信頼関係の破壊ないし第三条例所定の不許可事由の存在

ア 被告は、指定暴力団Ｃ会Ｄ組の構成員である（第三条例４０条１項６号及び７号該当）。

イ 被告は、平成１６年１２月中旬及び平成１８年９月下旬に、いずれも本件建物内において、第三者に対して暴行を加えるなどして、それぞれ傷害及び脅迫罪並びに傷害及び逮捕監禁罪の容疑で逮捕されて罰金刑を受け、

これらのことは広く報道された（第三条例 22 条、40 条 1 項 7 号及び 8 号該当）。

ウ 本件建物については暴力団構成員特有の暴力事件の現場として利用され、暴力団構成員等の出入りによって一般の入居者に不安・恐怖感を与えている（第三条例 22 条、40 条 1 項 7 号及び 8 号該当）。

エ 本件建物には被告の他同居者が存在した（第三条例 25 条、40 条 1 項 8 号該当）。

(7) 原告は、被告に対し、平成 19 年 2 月 27 日、第三条例 40 条 1 項 6 号ないし 8 号（第三条例 22 条及び 25 条違反）同年 3 月末日をもって本件建物の使用許可を取り消す旨の意思表示をした。

(8) 第三条例によれば、遅延損害金は近傍同種の住宅家賃の 2 倍に相当する金額以下と規定されており、近傍同種の住宅家賃は 1 か月 7 万 1 4 0 0 円である。

よって、原告は、被告に対し、本件建物の使用許可の取消しに基づいて、本件建物の明渡し及び平成 19 年 4 月 1 日から上記明渡し済みまで 1 か月 7 万 1 4 0 0 円の割合による規定損害金の支払を求める。

## 2 請求原因に対する認否

### (1) 請求原因(1)について

認める。ただし、被告が本件建物に入居したのは、当時 E 再開発対象地の店舗兼住宅に居住していた被告に対し、原告から本件建物を提供した上同事業推進のために立退きに協力してほしいという要請があったからである。

### (2) 同(2)について

認める。

### (3) 同(3)について

認める。

### (4) 同(4)について

認める。ただし、第二条例以降はそれ以前に成立した本件契約には適用されない。

(5) 同(5)について

認める。

(6) 同(6)について

ア 同アについて

認める。

イ 同イについて

原告主張の事件のうち、傷害及び脅迫罪の1件については認める。その余の事実は否認する。他の傷害及び逮捕監禁罪の1件は傷害及び脅迫にとどまる。

ウ 同ウについて

否認する。

エ 同エについて

時期が不明である。否認する。もともと同居者の存在は本件契約に影響しない。

(7) 同(7)について

認める。ただし、以下のとおりこの意思表示は無効である。

ア 条例の規定の無効

各条例の「市長が市営住宅の管理上必要があると認めるとき」という規定並びに第二条例22条及び25条はいずれも恣意的な運用を可能にするし、同条(第三条例も同条)は消費者契約法10条にも違反するから無効である。

イ 第三条例40条1項6号の無効

a 同号は憲法14条に違反する。

b 上記のような入居に至る経緯に照らせば、本件に適用する余地はない。

(8) 同(8)について

否認する。

3 抗弁（解約権の消滅）

原告は、被告に対し、平成19年4月2日付けで、家賃の請求をした。

よって、原告は被告に対して本件契約関係の継続を確認したというべきである。

4 抗弁に対する認否

事実関係は認める。過って発送されたものであり、原告から被告に対しては同年4月3日付けの別便で本件建物の使用許可取消しに係る通知をしている。

第3 証拠

本件記録中の書証目録記載のとおりである。

理 由

1 請求原因について

(1) 請求原因(1)について

当事者間に争いがない。

被告は本件建物入居の経緯について主張するところ、本件の争点とは無関係であるから判断をしない。

(2) 同(2)及び(3)について

いずれも当事者間に争いがない。

(3) 同(4)及び(5)について

ア 事実関係はいずれも当事者間に争いがない。

イ 第三条例の適用の有無について判断する。

a 市営住宅の利用関係は地方自治法244条以下の規定の適用を受けるところであって、同法244条の2の1項によれば、当該公の施設の設置及びその管理に関する事項は条例で定めるべきものとされ、第一ないし第三条例はいずれもこれを受けたものである。

したがって、本件建物の利用関係については特別法としての第一ないし第三条例の適用があるところ、甲2によれば、第三条例の経過規定には格別の定めがないことが認められるから、現在の利用関係に関する限り第三条例の適用があることになる。

- b 第三条例40条1項6号の規定（本件排除規定）の内容は前認定のとおりであるところ、被告は本件契約成立当時の第一条例には本件排除規定の定めがなかった以上本件契約にはその適用がない旨主張する。

前述のとおり現在の利用関係に関する限り第三条例の適用があるから、本件契約についてもその適用を免れない。そして、被告が暴力団員であること（後に認定する）は現在の事実であるから、過去の事実に基づいて第三条例が適用されるという関係にあるわけではない。

そうすると、被告の主張は、本件契約当時の適用条例には存在しなかった条項によって原告と被告との本件建物の現在の利用関係が律せられるべき根拠を問うものであると解される。

市営住宅の利用関係が一般の私法上の建物賃貸借契約とは異なり地方自治法及びこれによって委任を受けた条例によって画されることは当該利用しようとする者にとっては自明のことであるから、その者は以後の条例等の改定による利用関係の変更をあらかじめ承諾しているものと解すべきである（もっとも、当該変更が当事者にとって明らかに上記の想定を超えるものであるような場合は別論であろう）。

そして、地方自治法244条によれば、普通地方公共団体が公の施設を設けるのは住民の福祉を増進する目的によるものとされ、第一ないし第三条例が上記条項等に基づくものであることは前述のとおりであるから、地方自治体において上記目的を達成するために必要かつ合理的な範囲で当該公営住宅の利用関係を定めることは当然の責務であって（地方自治法2条14項参照）、本件排除規定の新設もその一環である。また、本件排除規

定については、第一条例22条1項6号、第二条例40条1項6号の「市長が（市営）住宅の管理上必要があると認めるとき」を具体化したものであると評価することもできるのであって、いずれにせよ、本件排除規定が本件契約当事者にとって想定した範囲を超えるものであると解する余地はない。

そうすると、この点に関する被告の上記主張は理由がない。

(4) 同(6)について

ア 同アについて

当事者間に争いがない。

イ 同イについて

a 平成16年12月中旬被告が本件建物内において第三者に対して暴行を加えるなどして傷害及び脅迫罪の容疑で逮捕されて罰金刑を受け、このことが広く報道されたことは当事者間に争いがない。

b その余の事実は甲3の 、18の ないし 及び41の ないし38によって認める（ただし、平成18年の事件の確定判決に係る罪名は暴行罪であった）。

ウ 同ウについて

前項の認定のとおり、本件建物が暴力団構成員特有の暴力事件の現場として利用されたことは明らかであり、その余の事実をたやすく推認することができる。

エ 同エについて

甲40の 、 、 、 、33、34及び35によって認める。

(5) 同(7)について

ア 事実関係は当事者間に争いがない。

イ 各条例の「市長が市営住宅の管理上必要があると認めるとき」及び第二条例22条及び25条が恣意的な運用を可能にすることを理由とする被告の

主張はそれ自体失当である。

ウ 第二条例 25 条が消費者契約法 10 条に違反すると判断する余地はない。

エ 第三条例 40 条 1 項 6 号の無効をいう点のうち、暴力団員であることをもって平等取扱いをしないとする点はそのとおりである。しかしながら、上記地方自治法の該当条項に照らせば、市営住宅の適正な供給とその入居者ないし周辺住民の生活の安全と平穩の確保という観点から暴力団員であることを理由として市営住宅の供給を拒絶することは相当であって不合理な差別であるということとはできず、甲 32 及び 33 も同趣旨に出でたものであると解される。また、このような取扱いが地方自治法 244 条 2 項又は 3 項に違反するものでないこともいうまでもない。

また、被告の主張するような入居の経緯は本件の争点とは無関係である。

(6) 同(8)について

甲 21 によって認め、この認定に反する証拠はない。

2 抗弁について

(1) 事実関係は当事者間に争いが無い。

(2) 上記事実関係があるからといって直ちに本件契約関係を確認する旨の意思表示であるということとはできないし、甲 43 及び 44 によれば、原告から被告に対して平成 19 年 4 月 3 日付けで原告主張に係る通知をしたことが認められることにも照らすと、原告の被告に対する本件建物使用許可の取消しないし撤回（あるいは解約）の意思表示が撤回されたと判断するに足りない。

3 結論

そうすると、原告の本訴請求は理由があるから、主文のとおり判決をする。

広島地方裁判所民事第 2 部

裁 判 官 橋 本 良 成

