

## 不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第314回）検討報告

### 建物賃貸人が、賃借人に対し、建物耐震性を理由に退去を求め、立退料提供による補完を前提に、建物明渡請求が認められた事例

< 建物明渡請求事件 >

東京高裁 平成31年 1月11日和解

平30（ネ）4284号・5321号 判例集未登載

東京地裁 平成30年 8月28日判決

平27（ワ）34802号 ウエストロー・ジャパン

調査研究部  
（元調査役：三輪 正道）

#### はじめに

第314回の委員会では、賃貸人が、賃借人に対し、正当事由による解約の申入れにより賃貸借契約が終了したとして、立退料支払と引き換えに店舗の明渡しを求めた事案において、建物の老朽化により、危険性が顕在化し、耐震診断の数値も悪化していることから、立退料提供の補完により正当事由を具備したとして、建物明渡を認容した事例（東京地裁平成30年 8月28日判決 控訴審にて和解）を取り上げた。

#### < 事案の概要 >

本件は、築40年超の賃貸ビルとその土地を所有し、一部を店舗として賃貸している賃貸人が、耐震補強工事費用等を勘案し、本件建物を取り壊し後、所有している隣地と一体的に活用してホテルを建築することを計画し、正当事由による解約の申入れにより賃貸借契約が終了した旨を主張して、立退料支払と引き換えに本件建物の明渡しを賃借人に求めた事案である。

第一審において、本件建物は、耐震補強工事費用から、補修して維持していくことは経済的合理性に乏しく、建替えの必要性が相当

程度に高いものの、賃借人の使用の必要性に比べるとその程度は低く、賃貸人による退去の申入れ時点では、立退料提供を考慮しても正当事由があるとまでは認められないが、その後モルタル片落下事故等が生じたことで老朽化による危険性が顕在化し、耐震診断では、構造耐震指標となるIs値が深刻化していることから、賃貸人の建替えの必要性が賃借人の本件建物を使用する必要性を上回る状態に至り、賃貸人が提示する立退料から増額した金員の提供による補完を前提に、正当事由を具備したとして、建物明渡請求が認められた。

第一審判決を不服として、賃借人が控訴し、また賃貸人は附帯控訴をしたが、その後和解が成立した。

委員会では、裁判所の建物明渡や立退料等に関する考え方等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）では、本事例等を踏まえ、耐震性不足の深刻化による正当事由等について報告がなされたので紹介する。

## &lt;ワーキング意見&gt;

本判決の立退料の感想

- ・立退料については、高いと感じられるとの意見が多かった。また、立退料算定にあたり、借家権価格相当分とは別に、営業補償等の補償額が加算されるのは賃貸人にとって厳しいのではないかとの意見があった。(仮に、本件で賃借人が多数いた場合、借家権価格がそれぞれに合算されると立退料総額はかなりの金額となる。)
- ・一方、立退料が高いのは、本件建物は駅近くの一等地に立地し、不動産価格が高騰している時勢でもあり、それが立退料算定にも反映されているのではないかとの意見もあった。
- ・裁判所判断の立退料算定方法において「原告は、耐震強度不足等を認識しつつ本件建物を購入しており、その際に、その点も購入価格において考慮済みであるか考慮することができたこと」とあるが、所有者の取得時期や取得価額は賃借人とは無関係のことであり、これらによって立退料が変動することには違和感があるとの意見があった。

耐震性不足の深刻化による正当事由

- ・平成26年6月時点(賃貸人による解約申入れ時点)でも、平成19年11月耐震診断報告書において耐震性不足と判断されており、第三者への人的、物的被害が生じてからでは遅すぎると思われ、裁判所も解約の正当事由として判断してもよかったのではないかとの意見があった。

耐震診断未実施又は耐震改修工事未実施建物の売買において媒介受託する際の留意点

- ・会社として耐震診断未実施や、耐震改修工事未実施の建物の受託を禁止していること

はないが、媒介受託にあたり、関係資料の確認と買主に対する説明資料への添付や、買主に対する建物現況説明をしっかりと行っているとのコメントがあった。また、耐震診断未実施の場合は、当事者に実施を依頼するとのコメントがあった。

## 1. 委員会資料

<当事者>

[原告]

X: 個人 建物賃貸人

[被告]

Y: 法人 建物賃借人

<判決の内容>

[主文]

第一審

- 1 Yは、Xから2億円の支払を受けるのと引換えに、Xに対し、本件建物部分を明け渡せ。
- 2 Xのその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを2分し、その1をXの負担とし、その余はYの負担とする。

[請求]

第一審

Yは、Xに対し、本件建物部分を明け渡せ。

[裁判所の判断]

- 1 争点1 解約の正当事由について  
前提事実、各掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、次の各事実が認められる。  
ア 本件建物の概況等  
ア 本件建物は、東京都中央区 以下省略の商業地域に位置し、北西側で幅員約11mの舗装区道(c通り)に、南西側で幅員約6mの舗装区道に面し、a駅 中央口から徒歩3、4分程度の位置にある。

イ 本件建物は、昭和42年7月29日に建築された鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建物であり、本件店舗は、同地下1階部分を占め、その出入口は南西側の区道に面している。

ウ 本件建物のうち3階ないし7階部分は、株式会社（以下「          」という。）が賃借しサウナ浴場として営業していたところ、前所有者が、平成19年7月7日付けでした解約申入れによる賃貸借契約の終了等に基づき、          に対し同部分の明渡し等を求めて、平成20年7月頃、東京地方裁判所に提訴し（以下「別件訴訟」。）平成23年2月10日、立退料との引換給付による同明渡し等の判決を得、同控訴審において、同年7月29日、との間で、同部分の明渡しを含む和解が成立し、          は、同部分を前所有者に明け渡した。同部分は、その後、空室となっている。

エ 本件建物のうち1階及び2階部分は、テナントにより飲食店舗として使用されており、Xは同賃貸部分の明渡しを求めて交渉している。

イ 本件建物の耐震強度、建替えの要否に関する事情

ア 前所有者の依頼を受けた専門業者により平成19年11月に作成された耐震診断報告書によると、本件建物は、耐震判定の指標であるIs値が、1階から5階まで、順次、x方向で、0.39、0.39、0.41、0.48、0.54、y方向で、0.30、0.23、0.30、0.39、0.42と許容値の0.6を下回ること等から、大地震時には1階ないし3階を中心に人命に影響するような大きな倒壊又は崩壊する危険性が極めて高いとの判定がされている。

イ Xの依頼を受けた一級建築士事務所所属の管理建築士により平成28年6月に作成された耐震診断報告書によると、本件建物は、Is値が、1階から5階まで、順次、x方向で、

0.403、0.170、0.295、0.328、0.354、y方向で、0.321、0.305、0.312、0.343、0.414と判定指標0.60を下回ること、建物保存状態として、建物の随所に鉄筋錆が溶出し、錆による爆裂破壊、構造クラックが確認されたこと等から、地震時には2階から先行して崩壊する可能性が高い等と指摘され、地震の震動及び衝撃に対して、倒壊又は崩壊する危険性が高いとの判定がされている。

ウ 本件建物は、平成24年3月に作成された定期調査報告書により、外壁コンクリート部分の劣化、煙突部分の劣化等が指摘されていたところ、平成28年4月28日、本件建物に設置されていたダムウェーターを囲うモルタル片が落下しダクトを破損する事故（以下「本件事故」という。）が生じ、Xは、外壁他落下防止対策工事費用等として、2000万円余りを支出した。

エ また、Xが経営する関連会社の依頼を受けて作成された概算見積書によると、本件建物の耐震改修工事費用として2億3000万円を要するとされている。

ウ Xの使用の必要性に関する事情

Xは、本件建物、同敷地及びその隣接地を所有し、平成27年2月頃までに、隣接地上に所在したビルの解体工事を完了した。Xは、本件建物部分の明渡し、1階及び2階部分の明渡しを受けた後、本件建物を解体し、X又は経営する関連会社において、同敷地及びその隣接地上にビジネスホテルを建築する計画を立てている。

エ Yの使用の必要性に関する事情

ア Yは、外食事業を営み、「          」等複数のブランドの飲食店チェーン店を経営しているほか、複数の事業を営み、平成27年10月末現在で、国内外に2167店舗を有している。平成27年3月期の全体の売上高は約1454億8700万円、営業利益は約25億8600万円であり、本

件店舗の売上高、営業利益は、同期が約1億2082万円、約1724万円、平成28年3月期が約1億2544万円、約2102万円、平成29年3月期が約1億2274万円、約1985万円である。

イ Yは、前記のほか、Yが主張する立地条件、営業環境等の諸条件から、本件店舗をYが経営する飲食店の中でも希少価値が高く、有数の売上げ、利益を上げる象徴的な店舗であると位置付けている。

ウ 本件建物が所在する地区の付近は、西側の・d地区、南西側の・e地区、  
・f地区が第一種市街地再開発事業の対象地とされている。

#### 検討

ア 本件解約条項は、解約権を留保したもの（借地借家法27条）と解されるところ、やむを得ない事由という文言を用いて解約することができる場合を規定していることからすれば、同法27条所定の正当事由の有無の判断は、より慎重に行うのが相当である。

イ 本件建物は、昭和42年7月に建築され、平成29年7月には耐用年数である築50年が経過し、上記のとおり、耐震強度が不足し、大規模な地震により倒壊又は崩壊の危険性が高いと判定されている。そして、その耐震診断報告書や、定期調査報告書において、老朽化によると考えられる鉄筋錆、爆裂破壊、構造クラック、外壁コンクリート部分や煙突部分の劣化等が指摘され、平成28年4月には、定期調査報告書のとおり本件事故が生じている。

耐震強度不足については、上記イエのとおり、耐震改修工事により対処することが可能であるものの、その費用として2億3000万円を要するとされており、上記のとおり老朽化による破損事故等が生じ、定期調査報告書のとおり、その対策工事費用として2000万円余を要していることからすると、本件建物を補修して維持していくことは経済的合理性に

乏しく、建替えの必要性が相当程度に高いものといえることができる。

ウ Xの使用の必要性については、上記ウのとおり、本件建物を取り壊し、同敷地及び隣接地と併せてビジネスホテルを建築するというものであり、上記アの本件建物の状況を前提とすると、使用の必要性は認められるものの、Xは、その状況を認識した上で、あえて本件建物を取得したことからすると、さほど重視することはできず、Yの使用の必要性に比べると、その程度は低いものといわざるを得ない。

エ Yの使用の必要性については、Yは、本件賃貸借契約締結以降、長期に渡り、本件店舗の経営を続け、上記エイのとおり位置付けてきたもので、その使用を継続することは本件賃貸借契約の趣旨、目的に適うものであり、Xの使用の必要性に比べると、その程度は高いものといえることができる。

もっとも、本件建物は、上記イのとおり、建替えの必要性が相当程度に高い状態にあり、その建替えの必要性を上回って、Yの使用の必要性が高いとまでいうことはできない。

この点、Yは、本件店舗と同等の条件を備えた移転先を選定し、同種同規模の代替店舗を確保することが著しく困難である旨主張するところ、上記エウの事情も考慮すると、近隣地域においては供給が少なく、同等の代替店舗の確保が困難であることは推察される。しかし、条件を緩和することによっても代替店舗の確保が困難であることを認めるに足りる証拠はなく、上記エアのYの企業規模にも照らすと、この点は、経済的損失の域を出るものではなく、正当事由の有無に際して、重視すべき事情ということとはできない。

オ 以上に基づいて検討するに、上記アのとおり、正当事由の有無については慎重に判断すべきであり、Xが本件解約申入れをした平

成26年6月21日の時点では、耐震強度不足による倒壊又は崩壊の危険性が高いと判定されているが、耐震改修工事により対処することが可能であることからすれば、Xが、その後立退料の提供をしていることを考慮しても、なお、やむを得ない事由があるとまでいうことはできず、同時点では、正当事由があるとまで認めるには足りない。

もっとも、Xは、本件解約申入れ後、Yに対し本件建物部分の明渡しを求めて、交渉を続け、調停申立てを経て、本訴を提起しており、解約申入れの意思表示を黙示的、継続的にしているものと認められる（最高裁昭和41年11月10日第一小法廷判決・民集20巻9号1712頁参照）。また、本件賃貸借契約は、本件解約申入れ後、平成28年3月1日に期間満了となる所、上記原告の黙示的解約申入れの意思表示は、更新拒絶の通知（借地借家法26条1項）にも該当するということができ、Yは、これを基礎付ける事実関係については認識していたと認められるから、同期間満了により本件賃貸借契約が更新されない可能性を想定することができたと認められる。そして、平成28年4月28日にはモルタル片が落下する等の本件事故が発生し、本件建物の老朽化による危険性が顕在化するに至ったといえること、同年6月には、前記イイの耐震診断報告書による耐震強度不足の判定がされ、平成19年11月に作成された耐震診断報告書よりもIs値が悪化しており、より深刻化していることからすると、本件建物の建替の必要性がさらに増大し、遅くとも、同月には、その必要性が、Yの本件建物の使用の必要性を上回る状態に至ったというべきであるから、立退料の提供による補完を前提として、正当事由を具備するに至ったと認めるのが相当である。

小括

以上によれば、本件賃貸借契約は、平成28年6月には解約申入れの正当事由を具備し、遅くとも同年12月末日の経過により終了したと認められる。

## 2 争点2 立退料の額について

### 立退料の算定方法

ア 前記のとおり、Xによる解約申入れは、立退料の提供による補完を前提として正当事由を具備する所、同正当事由は、Yの使用の必要性の方が、Xの使用の必要性よりも大きいものの、本件建物が耐震強度不足、老朽化により建替の必要性が高く、前者については耐震改修工事により対処することが可能であるが、多額の費用負担を要し、老朽化の点も併せ考慮すると、もはや耐震改修工事等により本件建物を維持していく経済的合理性に乏しいという点に根拠がある。

そして、Xは、耐震強度不足等を認識しつつ本件建物を購入しており、その際に、その点も購入価格において考慮済みであるか考慮することができたこと、上記耐震改修工事費用等は賃貸人において負担すべき性質であること、他方、Yには本件賃貸借契約上の義務に違反したなど正当化事由を基礎付ける積極的事情は見当たらないこと等の諸事情からすると、Yの経済的損失は、できる限り補填されるべきであり、本件賃貸借契約の終了により喪失することになる借家権価格相当分と、本件建物部分の明渡しに伴い生ずる営業補償等の損失補償分とを合算して、立退料を算定するのが相当である。

イ 次に、立退料の算定期間については、本件賃貸借契約が、遅くとも平成28年12月末日の経過により終了することから、同時点を基準として算定するのが相当である。

この点、Yは、口頭弁論終結時を基準として算定すべきであると主張するが、立退料の

算定要素のうち借家権価格相当分については、賃貸借契約の終了により喪失することになるのであるから、終了時を基準とすべきである。

営業補償等の損失分については、実際に明け渡す際に現実化するものであり、その調整の趣旨を有するものではあるが、解約申入れに正当事由が具備されてから6か月が経過した時点で賃貸借契約終了の効力が生じ、賃借人としては、その時点で立退料の支払を受けるのと引換えに明渡義務を負うことになることからすると、少なくとも、その効力が生じる前に立退料の提供がされている場合には、終了時を基準として算定すべきである。そして、本件において、既に立退料の提供がされていることは前記説示のとおりであり、また、後記のとおり、鑑定の結果、営業補償等の補償額については、平成26年12月末日時点と平成29年9月6日時点とで、ほぼ差異がなく、本件賃貸借契約終了時と口頭弁論終結時とで有意な変動が生じたことは認められないから、この点からも、Yの主張を採用することはできない。

#### 鑑定の結果

ア 鑑定の結果、平成29年9月6日時点の適正立退料として、概要、次のイ、ウのとおり、借家権価格（対価補償）を1億1900万円と、営業補償等の補償額を7785万6013円と査定され、1億9700万円と算定されている。

#### イ 借家権価格（対価補償）

##### ア 基礎となる土地及び建物価格

敷地全体の土地価格 27億8000万円

公示価格を基準とした価格が745万円/㎡、取引事例比較法による価格が805万円/㎡～873万円/㎡と査定し、前者の価格との均衡に留意し、後者の価格を比較検討して、標準価格を840万円/㎡と査定し、格差修正率96%を乗じて単価を806万円/㎡と査定し、評価数量345.19㎡を乗じて、敷地全体の価格を

27億8000万円と査定。

一棟の建物価格 2030万円

原価法を採用し、再調達原価を6億7600万円と査定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法により査定した現価率3%を乗じて積算価格を2030万円と査定。

対象不動産の土地・建物の内訳価格 土地価格4億3582万円、建物価格318万円

及び を合計した積算価格28億0030万円に、階層別効用比に基づき査定した地下1階部分の配分率15.68%を乗じて対象不動産の積算価格を4億3900万円と査定し、これを積算価格の構成比で案分して、土地価格を4億3582万円、建物価格を318万円と査定。

イ 借家権価格 1億1900万円

借地権割合を90%、借家権割合を土地、建物ともに30%と査定して、借家権価格を次のとおり1億1900万円と査定。

$(4億3582万円 \times 90\% \times 30\%) + (318万円 \times 30\%)$  1億1900万円

ウ 営業補償等の補償額 7743万3069円

ア 借家人補償（賃料差額補償）

同一需給圏内の類似地域に所在する類似の新規賃貸事例及び賃貸相場を参考に把握した地下1階の代替建物の新規支払賃料水準は6000円/㎡～7000円/㎡であるとして、代替建物の新規支払賃料を6500円/㎡の単価に面積280.90㎡を乗じて月額182万6000円と査定し、実際支払賃料が月額195万5000円（6960円/㎡）であり、後者の方が大きいから差額賃料は生じない。

また、敷金残高2700万円は実際支払賃料の約13.8か月相当であり、標準的な敷金水準10か月程度からみて敷金の補償は要しない。

イ 店舗内部造作補償額 5964万3909円

内装・設備工事費 5020万5311円

設計管理料 502万0531円

消費税相当額 441万8067円

- ウ 工作物補償額 631万8565円
  - 工作物移設等工事費 585万0524円
  - 消費税相当額 46万8041円
- エ 営業補償額 937万0575円
  - 収益減の補償額 82万7626円
  - 得意先喪失の補償額 568万7678円
  - 固定的経費の補償額 129万4324円
  - 従業員に対する休業手当補償額 100万2647円
  - 店舗移転に伴うその他費用の補償 55万8300円
- オ その他の通常損失補償額 252万2964円
  - 動産移転料 52万0884円
  - 移転先選定に要する費用 197万2080円
  - その他雑費 3万円

エ なお、Yは、上記鑑定の結果のうちウアの借家人補償（賃料差額補償）について、代替建物の新規支払賃料単価を6500円/m<sup>2</sup>としているのは、同一需給圏内の類似地域に所在する類似の新規賃貸事例として掲げる4事例、A中央区日本橋2丁目、7206円/m<sup>2</sup>、B同区京橋2丁目、5727円/m<sup>2</sup>、C同区銀座5丁目、8477円/m<sup>2</sup>、D同区銀座7丁目、9074円/m<sup>2</sup>の平均単価7621円/m<sup>2</sup>よりも著しく低く、A、C、Dの事例を無視し、Bの事例に引きずられたもので、不合理であり、別件訴訟における鑑定の結果によれば、本件建物の3階ないし7階の新規支払賃料単価が7563円/m<sup>2</sup>と査定され、これを本件鑑定の階層別効用比率（地下1階65、3階ないし6階60）に従い換算すると、8193円/m<sup>2</sup>となるから、代替建物の新規支払賃料は8000円/m<sup>2</sup>を下回るとは考えられない旨主張する。

しかし、本件鑑定は、同一需給圏内の類似地域に所在する類似の新規賃貸事例として上記4事例を参考にしただけではなく、同賃貸相場も参考に代替建物の新規支払賃料単価を査定したもので、A、C、Dの事例を無

視し、Bの事例に引きずられて査定したとの指摘は当たらず、別件訴訟の鑑定の結果については、鑑定時点を異にし、同鑑定がどのような事例を参考としたか本件記録上定かではないことからすると、上記Yの主張する事由をもって、本件鑑定の結果が不合理であるということとはできない。

#### 検討

ア 本件鑑定の結果は、上記のとおりであり、その算定過程に特段、不自然、不合理な点はないから、立退料の算定に際し、その結果を尊重して参照することが相当である。

そして、本件鑑定の結果によれば、平成29年9月6日時点の適正立退料として、借家権価格（対価補償）を1億1900万円と、営業補償等の補償額を7785万6013円と査定され、1億9700万円と算定されているところ、前記のとおり、立退料の算定の基準時は平成28年12月末日の経過時とするのが相当であり、借家権価格（対価補償）分については、その算定過程において、土地価格につき平成29年1月1日から+4%の時点修正がされているから、概ね-4%（-476万円）弱程度の減算をするのが相当であるということになる。他方、営業補償等の補償額については、その算定過程において、特に基準時が異なることによる修正の必要があるとはいえない。

イ 次に、前記1エのとおり、Yは、近隣地域において本件店舗と同等の代替店舗を確保することが困難であることが推察され、この点は、正当事由の有無に際して重視すべき事情ということとはできないものの、経済的損失として考慮されるべき事情であるから、立退料の算定に際しては、これを斟酌することが相当である。しかるところ、本件鑑定の営業補償等の補償額の査定において、この点が、十分に考慮されているとまではいえないから、この点は修正することが相当である。

そして、他方で、条件を緩和することにより代替店舗を確保することが困難であるとは認められないことにも鑑みると、上記事情は、一定の限度で考慮するにとどめることが相当であり、上記査定の項目のうち、通常よりも店舗の移転に時間を要する可能性がある点で、前記 ウエ の収益減の補償額及び同の従業員に対する休業手当補償額と考慮すべき要素が重なり、収益の回復に時間がかかる可能性がある点で、同の得意先喪失の補償額と考慮すべき要素が重なることから、上記各項目の査定に際し、前者については期間を0.5か月としているところを1か月程度に修正し、後者については売上高を1か月としているところを2か月程度に修正して、752万円程度の加算をすることが相当である。

ウ 上記説示したところに、本件に現れた諸般の事情を総合考慮すると、本件立退料の額は、2億円と定めるのが相当である。

#### 小括

以上によれば、Yは、Xから2億円の立退料の支払を受けるのと引き換えに、Xに対し、本件建物部分を明け渡す義務を負う。

### 3 結論

以上の次第で、Xの本訴請求は、主文第1項の限度で理由があるから、その限度で認容し、その余は理由がないから棄却することとして、訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条、64条本文を適用して、主文のとおり判決する。

## 2 . 委員会における指摘事項

裁判所の建物明渡しや立退料等に関する考え方

- ・最高裁は、戦後すぐの時期、大規模修繕が必要な場合や建物が朽廃している場合は、かなり明渡しを認めており、立退料という概念ができてきたのは、昭和30年代くらい

である。建物が倒壊する危険がある場合には、所有者に工作物責任が生じる恐れもあるのであり、正当事由があるとしても基本的に建物の明渡しを認めるべき、という考え方もあろう。

- ・バブルの時は、立退料が数億円を超えるものも多くあったが、近年、それが抑えられてきている中で（例えば、居住用建物の立退料については、従前賃料と新賃料との差額の2～3年分、引越費用、慰謝料等を総合的に判断するものが多い。）最近、少し上昇してきている印象がある。
- ・最近の裁判例では、建物の明渡しの可否について、賃貸人が継続しているか交代したか（交代している場合は認められにくい）、建物老朽化がどのくらい進んでいるか、賃借人の立退きがどのくらい進んでいるか、といった事情を踏まえ、判断されることが多い。また、再開発地域内であることは、明渡しを認める大きな要素となる。

本判決について

- ・本判決は、賃貸人が交代しているのに明渡しを認めたこと、立退料が比較的高額になっていることで、特徴的な事案であるが、あくまで、最近の再開発地域における賃借人の立退きが進んだ一つの事例として理解する必要がある。
- ・建物の明渡しや立退料等に関する判決については、どうしても事案ごとの事情を踏まえた判決にならざるを得ないので、しっかりとした論理を求めるのには一定の限界があるが、本判決については、建物賃貸借契約における「やむを得ない事由」と借家借家法の「正当事由」を区別せず判断していること、立退料の対象である借家権価格と営業補償との違いが明確でないこと、営業



補償の中の得意先喪失補償について本件でそのような損失が発生しているのか明確でないことなど、様々な課題がある。

### 3 . 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

#### . 参考法令等

##### 1 借地借家法

###### 第26条(建物賃貸借契約の更新等)

建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく意義を述べなかったときも、同項と同様とする。

3 建物の賃貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人との間について前項の規定を適用する。

###### 第27条(解約による建物賃貸借の終了)

建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6月を経過することによって終了する。

2 前条第2項及び第3項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

###### 第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人(転賃人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

##### 2 耐震改修促進法

###### 第14条(特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの(要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。)の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、自身に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

- 一 学校、体育館、病院、劇場、観覧上、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令定めるものであって政令で定める規模以上のもの
- 二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
- 三 その敷地が第5条第3項第2号若しくは第3号の規定により、都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第6条第3項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

・参考裁判例

1 . H31.1.29 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○築50年以上の建物の店舗賃貸人が、賃借人に対し、建物老朽化により倒壊又は崩壊の危険性があるなど、契約の解約申入れには正当事由があり、解約申入れの日から6か月を経過した日をもって終了した等を主張して、建物明渡を求めたが、賃借人は自己使用の必要性が極めて高い一方、賃貸人の自己使用の必要性がほとんどないことは明らかであり、Is値が一部で0.3または0.6を下回っているとされているが、建替えの必要性までは指摘されておらず、また経年劣化が見られるとしても差し迫った建替えの必要が生ずるに至っているとまでは認められない。賃貸人の耐震補強工事は賃料を前提として賄うことも可能であり経済合理性を欠くとはいえず、賃貸人からの立退料の提供（申出額を更に増額した場合も含む。）をもって正当事由の存在を肯定することはできないとして、請求を棄却した事例。

2 . H30.12.12 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○築46年のマンション賃貸人が、賃借人に対し、建物老朽化により賃貸借契約の解約申入れから6か月の経過をもって契約が終了したとして、立退料の提供と引換えに建物明渡を求めた。旧耐震基準の建物であり、大規模修繕は経済的合理性を欠くとして建物解体等の必要性が認められた一方、賃借人の生活を勘案し、賃借人提示の立退料金額よりは減額されるも、賃貸人が提示した金額より増額した立退料（家賃差額3年分、移転初期費用、引越費用）の支払と引き換えに建物明渡請求を認容した事例。

3 . H30.2.22 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○老朽化が進行し、耐震診断の結果、大地震による倒壊の可能性が高い築49年の賃貸中の旧耐震基準の建物を相続して所有している賃貸人が、昭和45年から当該建物の一部で理容店を営む賃借人に対し、更新を拒絶して建物明渡しを求め、大地震による倒壊の可能性を考慮して、耐震補強工事を行わずに取り壊しを選択することも合理性を有し、賃貸人主張より立退料を増額し、賃借人主張よりは減額した金額を提供する条件にて、建物明渡請求が認容された事例。

4 . H30.2.14 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○店舗ビルの賃貸人が、当該ビルで店舗運営している賃借人に対し、ビルには建築基準法等の違反があり是正不可能であること、改修は困難で、旧耐震基準の建築で耐震構造上問題もあり、建替えざるを得ないこと等で解約申入れは正当事由があり、立退料を提供することで、賃貸借契約終了に基づき建物明渡と賃料相当損害金を求めたが、賃貸人の自己使用の必要性がほとんどないことは明らかである一方、賃借人は自己使用の必要性が高く、建物の法令違反は認められるとしても、賃貸借契約存続を前提とした上でなお対応可能なものと考えられ、また経年劣化があっても建替の必要性が生ずるに至っていない等として、当事者双方の使用の必要性の点において正当事由の補完事由にすぎない立退料（賃貸人申出額を増額した場合を含む。）の提供をもって正当事由の存在を肯定することはできないとして、請求を棄却した事例。

5 . H29.12.25 東京地裁 ウェストロー・

## ジャパン

○築約50年を経過した旧耐震基準のビルの賃貸人が、当該ビルは老朽化が著しく地震による倒壊に至る危険等があり、経済的にも敷地の最有効を阻害して建替えの必要がある等主張して、賃借人である居酒屋を営んでいる個人に対して、立退料支払をした上での明渡し等を求め、相当程度の老朽化と安全性に対する懸念がビルには認められること、耐火建築化の要請の高い地域であること、ビルの状態から空室も多く、その経済的価値を有効利用しているとは言い難い状態にあること、修繕実施には相当額の費用が見込まれ、建替えが合理的であること等が認められるが、賃借人が店舗での営業を継続する必要性もなお相応に高いものがあり、財産上の給付なくして直ちに正当事由を具備するものとは認められないと解するのが相当であるため、賃貸人提示より増額した立退料の給付を条件に認容された事例。

### 6 . H28.3.18 東京地裁 判例時報2318-31

○緊急輸送道路沿道の築42年の賃貸建物につき、耐震化条例に基づく耐震診断により耐震性に問題があることが判明し、賃貸建物を解体する必要があるとして、賃貸人が店舗営業する賃借人に対し、立退料の支払いを申し出て、建物賃貸借契約の更新を拒絶し建物の明渡しを求め、耐震性に問題のある建物で営業することは顧客にも危険であり、また近隣において代替物件があること、他建物でも店舗営業をしていること、損失は立退料によって一定程度補えること等を考慮すると、営業継続が困難になると認められず、高額な費用を要する補強工事は合理性を欠き、建物取り壊しには正当な理由があるとして、立退料支払により、賃貸

人の更新拒絶理由は借地借家法28条の正当事由に該当するとして、裁判所の認める立退料の支払いを条件に賃貸人の明渡しの請求を認容した事例。

### 7 . H26.12.19 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○築43年で旧耐震基準建物の賃貸人が、賃借人に対し、特定緊急輸送道路に接する賃貸建物は耐震性を有せず、補強工事による耐震化も困難な状態である等として、建物の朽廃又は解約申入れによる建物賃貸借契約の終了に基づき、主的に建物の明渡しを、予備的に賃貸人提示額又は相当額の立退料の支払を条件に明渡しを求めた事案において、特定沿道建築物であることを考慮した立退料の支払いを条件に明渡しの請求が認容された事例。

### 8 . H25.3.28 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○賃貸建物の耐震改修の実施を断念し、同建物を除却するとして、賃貸人が、話合いのつかなかつた賃借人らに対し、契約満了日をもって本件各賃貸借契約を終了し以後更新しない旨の通知をしたものの、各契約期間満了後も各居室に居住し続けたことから、賃貸借契約終了に基づく建物明渡し及び約定損害金の支払を求めた事案において、どのような方法で耐震改修を行うべきかは基本的に建物所有者である賃貸人が決定すべき事項であるから、賃貸人の判断が尊重されてしかるべきところ、賃貸人が本件除却を決定した判断について、その過程に誤り、非合理性はなく、居住者に対しても十分な代償措置が取られていると認められるから、除却の判断は相当であるとして、本件更新拒絶に正当事由があると認めるな

どして、請求を全部認容した事例。

・参考資料

1 賃貸借契約書（抜粋）

賃貸借契約書

株式会社（以下「甲」という）とY（以下「乙」という）との間に次のとおり賃貸借契約を締結する。

第1条（貸室の表示）

甲はその所有する下記貸室を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

1. 東京都中央区 所在、ビル（鉄筋コンクリート造、地上7階、地下2階建）のうち、  
地下1階 85.0坪（280.9平方メートル）  
但し、面積は壁芯計算により、別紙図示の範囲とする。
2. 甲は上記の貸室を現状有姿のまま一括して乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとする。

第2条（賃貸借期間）

賃貸借の期間は、平成10年3月2日から、平成13年3月1日までの3年間とする。但し、期間満了の6か月前までに甲乙いずれからも相手方に対し何らの通知がないときは、期間満了の際、さらに3年間自動的に延長されるものとし、その後の期間満了の際も同様とする。

第3条（期間内の解約）

やむを得ない事由があるときは、当事者は本契約期間内でも6か月前までに相手方に書面により予告することによって、この契約を解約することができる。但し、乙は6か月分の賃料共益費相当額を支払って、即時にこの契約を終了させることができる。

第4条（賃料等）（省略）

第5条（賃料・費用等の支払方法）

1. 乙は甲に対し、前条の賃料については、毎年末日までに翌月分を、その他の費用については、甲の請求により、遅滞なく甲の指定する方法で支払う。
2. 但し、1か月に満たない賃料その他の諸費用については、1か月分を30日としてその月の日割り計算とする。

第6条（賃貸借条件の改定）

:(省略)

第16条（契約終了と明渡）

期間の満了、その他の事由により、この契約が終了した際の賃貸借物件の明渡しならびに返還については次の定めによる。

乙は賃貸借物件を現状有姿のまま明渡し返還する。

この場合、乙は、賃貸借物件に乙が新たに付加・改装・新設した造作設備等の所有権を甲のために放棄する。但し、第9条による乙の現状変更に対する甲の承諾条件として、原状回復の仕様について、あらかじめ甲乙間の同意事項がある場合には、これによる。

乙の責めに帰すべき原因による賃貸借部分・共用施設等の破損・滅失は乙の費用負担において復旧するものとする。

本契約が終了し、乙が賃貸借物件を明渡しした後に、賃貸部分内に残置した物品等があるときは、甲は任意にこれを処分することができる。

乙は各号の定めにかかわらず、賃貸借物件の明渡し時に、その時の敷金10%を甲に支払うものとする。

乙は貸室明渡にあたり、その事由・名目の如何にかかわらず、甲に対し、貸室・造

作・設備・器具等について支出した必要費・有益費の償還または移転料・立退料の請求をしない。

第17条（損害金）

:(省略)

第19条（敷金）

1. 乙は敷金として金30,000,000円をこの契約締結と同時に甲に預託する。敷金に利息は付けない。
2. 乙が賃料・損害賠償その他この契約に基づく甲に対する金銭債務の支払を遅延した場合、甲は何らの催告を要しないで、敷金の全部または、一部をその弁済に充当することができる。
3. 前項の場合、乙は充当の通知を受けた日から7日以内に第1項の金額に達するまで敷金を補充する。

第20条（敷金の返還等）

1. 乙が貸室を明渡した場合は、甲は下記期間経過後、甲に対する乙の債務弁済に充当した後の敷金残額を乙に返還する。  
(省略)

第22条（貸室立入）

:(省略)

第25条（善管注意義務）

(省略)

以上

2. 平成19年11月付耐震診断報告書（第2次診断）(抜粋)

総合所見

< x 方向（東西方向） > 2次診断の結果、Is値は、0.39（1階）～0.88（6階）で、6階以外1階から5階全てのフロアで許容値の0.6を下回っており、特に1階・2階・3階・

4階において0.4前後という極めて危険度の高い数値を示している。よって、耐震性の評価では「2」に該当し、「倒壊又は崩壊する危険性がある」。

< y 方向（南北方向） > 2次診断の結果、Is値は最小0.21（2階）～最大0.76（6階）で、1階から5階全てのフロアで許容値の0.6を下回っている。特に1階・2階・3階におけるIs値は、0.23～0.3という稀にみる極めて危険度の高い数値を示している。また2階の負加力では、Ct・Sdも規定の0.3を満足していない。よって耐震性の評価では「1」に該当し、「倒壊又は崩壊する危険性が高い」。

< 考察 > 本建物の耐震性については、～Is値がx方向で0.39、y方向で0.23という許容値0.6を大きく下回る判定が出ており、さらにy方向の2階ではCt・Sd指標も0.27という規準値0.3を下回っている。これらから、本建物は1階から3階を中心に人命に影響するような大きな倒壊又は、崩壊する危険性が極めて高い建物であると判断する。

3 平成28年6月付耐震診断報告書（抜粋）  
< 建物保存状態 > 建物の随所に鉄筋錆の溶け出し、錆による爆裂破壊、構造クラックが確認された。5階梁については、コンクリート躯体がはつられ、鉄筋が剥き出しのまま放置されていた。建物としての保存状態は極めて悪く、経年指標Tを低下させる要因となっている。

< まとめ > x、y方向共に2階の耐震性能が最も低いことにより、地震時には2階から先行して崩壊する可能性が高いと考えられる。以上の結果より、本建物は「地震の振動及び衝撃に対して、倒壊又は崩壊する危険性が高い」と判定される。

<おわりに>

本件は、賃貸人の解約申入れ時点では、正当事由は認められないものの、その後の老朽化で危険性が顕在化した等から建替えの必要性が増大し、賃借人の使用の必要性を上回ったとして立退料提供を前提に正当事由が具備され、建物明渡請求が認められた事案である。

借地借家法第28条における正当事由の有無は、賃貸人や賃借人の建物の使用を必要とする事情のほか、建物の利用状況や現況等様々な要因を考慮して判断されるが、建物所有者が、建物老朽化や耐震化のための建替えを希望しながらも、賃借人保護の観点から、賃貸借契約の終了が認められず、その実現に至らない場合も多い。今後、老朽化した建物の建替えは増加していくと思われ、本判決はその参考となる一つと思われる。

裁判例では、「参考裁判例」の他、老朽化した建物において、立退料の提供を前提に建物明渡請求を認めた裁判例として「耐震性に問題のある建物の賃貸借契約が、立退料提供を条件とする正当事由が肯定された事例」(東京地判 平25・1・25 RETIO91-80)、「建物の老朽化を理由とした建物明渡請求が一定額の支払と引き換えに認容された事例」(東京地判 平25・4・16 RETIO93-166) 一方、建物明渡請求が認められなかった裁判例では、「建築後約40年を経過した建物の所有者である賃貸人による明渡請求が否定された事例」(東京高判 平24・12・12 RETIO93-158) もあり、あわせて参考にされたい。

[時系列]

年月日	内容
平成 10 年 3 月 2 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元所有者と Y は、賃貸借契約を締結。</li> <li>①賃料・共益費 月額 195 万 5000 円（税別）</li> <li>②期間 同日から平成 13 年 3 月 1 日まで 3 年間。但し、期間満了の 6 か月前までに当事者のいずれからも相手方に対し何らの通知がないときは、更に 3 年間更新されるものとし、その後も同様とする。</li> <li>③期間内解約 やむを得ない事由があるときは、当事者は、契約期間内でも、6 か月前までに、相手方に対し書面により予告することにより、本件賃貸借契約を解約することができる。</li> </ul>
平成 17 年～平成 18 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物の所有権が移転され、本件賃貸借契約上の賃貸人の地位を前所有者が承継。</li> </ul>
平成 19 年 11 月	<p>&lt;耐震診断報告書&gt; 「本件建物は、1 階から 3 階を中心に人命に影響するような大きな倒壊又は、崩壊する可能性が極めて高い建物であると判断する。」</p>
平成 20 年 1 月 11 日 (築 41 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前所有者は Y に対し、本件建物が耐震性に重大な問題があり、建替えの必要性が高いこと等を理由に、解約申入れるも、Y は、平成 20 年 7 月 11 日経過後も継続使用。</li> </ul>
平成 20 年 7 月～平成 23 年 7 月	<p>(前所有者は、3～7 階の賃借人に、明渡しを求め提訴、平成 23 年 2 月 10 日第一審判決で、立退料引換給付による明渡し等の判決を得、同控訴審で、平成 23 年 7 月 29 日に和解が成立し、その後明渡し。) ※以降、入居テナント階は、地下 1 階と、1 階、2 階。</p>
平成 24 年 3 月 12 日 (築 45 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「定期調査報告書（建築基準法第 12 条第 1 項）」で、以下の指摘事項あり。</li> <li>「要是正 煙突部分の劣化（ひび割れ・浮き・白華現象あり）」</li> <li>「要是正 打ち放しコンクリート面及び石貼りに亀裂あり」</li> </ul>
平成 26 年 1 月 15 日 (築 47 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前所有者は、売買により、X に対し、本件建物の所有権を移転し、これに伴い、X は、本件賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継。</li> </ul>
平成 26 年 6 月 21 日 (築 47 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・X は、Y に対し、本件建物の耐震性に重大な問題があり、建替えの必要性が高いこと等を理由に、平成 26 年 12 月末日の経過をもって、本件賃貸借契約を解約する旨の申入れをした。</li> </ul>
平成 26 年 10 月 27 日 以降複数回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・X は、本件建物部分の明渡しを求めて、Y との間で複数回に渡り、協議を行い、立退料として、6500 万円を提示。</li> </ul>
平成 27 年 6 月 24 日 (築 48 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・X は、Y に対し、本件建物部分の明渡しを求めて、調停を申し立て、立退料 1 億円を提示も、平成 27 年 11 月に調停不成立。同年 12 月に提訴。</li> </ul>
平成 28 年 4 月 28 日 (築 49 年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物のダムウェーダーを囲うモルタル片が落下しダクトを破損する事故（東側駐車場の車の屋根がへこむ被害もあり）が発生。</li> </ul>
平成 28 年 6 月	<p>&lt;耐震診断報告書&gt; 「本建物は、『地震の振動及び衝撃に対して、倒壊又は崩壊する危険性が高い』と判定される。」</p>
平成 30 年 8 月 28 日	<p>&lt;判決言渡&gt;</p>
平成 30 年 9～12 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Y は控訴し、X は附帯控訴した。</li> </ul>
平成 31 年 1 月 11 日	<p>&lt;和解成立&gt;</p>

