

最近の判例から (12)

信託関係破壊を理由とする賃貸借契約解除は否認され、立退料支払を正当事由の補完事由とする解除が認められた事例

(東京地判 平20・4・23 判タ1284-229) 新井 勇次

昭和4年頃築造された木造3階建て共同住宅に関し、賃貸人が借借人に対して信託関係破壊(無断改築など)を理由とする賃貸借解除を請求した事案に関して、信託関係破壊による解除は否認され、立退料支払いを補完事由として斟酌した上での正当事由による解除・明渡請求が認容された事例(東京地裁平成20年4月23日判決 一部認容・控訴 判例タイムズ1284号229頁)

1 事案の概要

本件建物は、昭和4年頃築造された木造3階建て共同住宅であり、昭和44年に国からAへ、平成2年にAの相続人BからCへ、平成18年にCからDへ、同年DからXへと譲渡されたものである。

Aは、昭和45年、当時本件建物に居住していたY1、Y2の母その他5名を被告として、Aの前所有者である国が被告らに対して解約申入れをしたこと及び被告らの無断転貸を理由に本件建物の明渡し等を求める訴え(別件訴訟)を提起したが、Aの請求を棄却する判決が確定している。

その後Aと別件訴訟の被告らは、各人の賃借部分の賃料を確認し、支払うこと等を合意し、Yら5名は本件建物の各部分を占有しているが、Y1及びY2の占有部分は、上記合意の際のものよりも(無断改築により)広がっている。

Xは、Yらに対し、①主位的に、所有権に

基づき、本件建物のYら占有部分の明渡しと賃料相当損害金の支払いを、②予備的に、借家法(大正10年法律第50号。以下同じ。)1条ノ2に基づく解約申入れによる賃貸借契約終了に基づき、上記明渡しと賃料相当損害金の支払いを求めたもの。

本件の主たる争点は、①主位的請求については、Yらの占有権原の有無とY1・Y2に対する信託関係破壊(具体的には、無断改築、無断使用、自動販売機の無断設置、他の借借人の使用妨害)を理由とする解除の可否であり、②予備的請求については、正当事由の有無である。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示した。

(1)信託関係破壊を理由とする解除の可否

(ア) 無断改築については、当時の賃貸人A(平成元年死去)の承諾を得たことを認めるに足りないが、少なくともAが上記改築に異議を述べたことは窺われないことや、上記改築がAが賃貸人であった時期にされたことに照らせば、当時の賃貸人Aや原告との信託関係が賃貸借契約の継続を困難ならしめる程度に破壊されたとまでは言えない、よって、原告の主張は理由がない。

(イ) 無断使用についても、別件訴訟によって賃借権を有するから無断使用には当たらない。

(ウ) 認定事実によれば、自動販売機の設置

は、賃貸人の承諾を得ず、債務不履行に当たると言わざるを得ないものの、その設置によって本件建物の利用状況に変化を与えるものではないから、当時の賃貸人C（Aの相続人Bから所有権取得）や原告との信頼関係が破壊されたとまでは言えない。

（エ）Yらは、塗装工事のため資材や車両を置いた結果、駐車場賃借人が約2ヶ月間駐車に支障を来たしたことは、Yらの行為に問題があると言わざるを得ないが、原告との信頼関係が破壊されたとまでは言えない。

（2）正当事由の有無について

ア 原告が本件建物の使用を必要とする事情

原告が被告らに本件建物の明渡しを求める目的は、本件建物を取り壊して自社ビルを建築することで、自社ビルの一部を賃貸して賃貸収入を得るとともに、自社ビルに事務所を置いて事業エリアを拡大する点にあると主張する。かかる目的は、営利を追求する企業として合理的なものとして肯認できる。被告らは原告には自社ビル建築計画の実現能力がない旨主張するが、原告は、金融機関から長期融資を受けていること、売上成長も期待出来ること、原告代表者の両親が資産家で最大1億円の貸付を約していることが認められるので、原告が自社ビル建築計画の実現能力に欠けるとは言えない。従って、原告は本件土地建物を使用する必要性がある。

イ 被告らが本件建物を使用する必要性

被告Y1、Y2、Y3は、本件建物に長年居住し続けていることに加え、年齢面及び収入面から、Y3については健康面からも、賃料が著しく低廉な本件建物に居住を続ける利益は大きく、本件建物の明渡しによって生活の基盤を失いかねないことは明らかである。

他方、Y4については、本件建物に残業の際に寝泊りする程度であり、本件建物を使用する必要性は著しく低い。

また、Y5については、平成20年3月の定年まで会社員としての相応の収入があり、退職後も損保会社の代理店業で収入を得る途があり、代理店業は本件建物に限らず開業することが可能だから、賃料が著しく低廉な本件建物を使用する必要性は高いとは言えない。

以上の事情から、原告が本件建物を使用する必要性は、Y4のそれより高いが、Y1、Y2、Y3のそれよりは低いと言わざるを得ず、Y5のそれよりも高いとは言い切れない。

以上を総合すれば、Y1、Y2、Y3及びY5との関係においては、相当の立退料の提供により原告による解約申入れに正当事由が具備され、Y4との関係においては、立退料の提供なしに正当事由が認められるというべきである（立退料算定方法は略）。

3 まとめ

本件は、都心の一等地にある老朽化した建物の明渡し訴訟である。信頼関係破壊による解除の可否については、賃貸借契約締結の経緯が必ずしも明らかでないことから、その後の事情に対する認定を踏まえ、借主に違反行為があっても信頼関係破壊とまでは言えないとした。正当事由については、貸主、借主の必要性等の事情を総合判断し、立退料支払いを補完事由として認容した。本稿では略したが、立退料算定方法も含め、実務上参考となる事例である。

（調査研究部主任調整役）