

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第272回）検討報告〉

建物が古く震度6強程度の地震でも倒壊の危険があり、安全確保の見地から取り壊す必要性が高いと認められ、立退料の支払いによって建物の明渡しの正当事由が認められた事例

東京地裁平成23年8月10日判決 平21(ワ)28365号 一部認容
(ウエストロー・ジャパン)

控訴審：東京高裁平成23年12月21日判決 平23(ネ)6124号

控訴人の敗訴部分取消し（判例集未登載）

<上告中>

調査研究部委員会担当

(東 真生、金子 寛司、石原 賢太郎、河内 元太郎)

はじめに

1 平成24年11月29日に開催された第272回不動産取引紛争事例等調査研究委員会（委員長：升田純中央大学法科大学院教授）では、「建物が古く震度6強程度の地震でも倒壊の危険があり、安全確保の見地から取り壊す必要性が高いと認められ、立退料の支払いによって建物の明渡しの正当事由が認められた事例（東京地裁平成23年8月10日判決）」を取り上げた。

○ 東京地裁判決では、賃貸人が賃借人に対し、建物の所有権に基づき貸室の明け渡しを求め、賃借人は占有権原として賃借権があると主張し、賃貸人の明渡請求等を争った事案において、賃貸人には貸室を自ら使用する必要性は認められず、賃借人には自宅の一部として生活上使用する必要性を認められるものの、建物は相当古く震度6強程度の規模の地震でも倒壊の危険があり、安全の確保の見地から取り壊しをする必要性が高いと認められ、危険な建物の存続を認めることは相

当ではなく、立退料の支払いによって賃借人の不利益を補てんするのが相当であり、賃貸人の撤去通知による解約申し入れは有効であるとされた。

- 控訴審（東京高裁）では、賃貸人による撤去通知は有効と判断し、また、建物使用の必要性については、賃貸人には認められない一方、賃借人には自動車の保管場所等として生活上使用する必要性を認めた。また、本件建物は相当古く、地震での倒壊の危険性があり、建物内の人間の安全と周辺の人間の安全の確保のために、取り壊しをする必要性が認められ、また、相当の改築を行う必要性が認められるとしたが、賃貸人も、本件建物の買い戻しがなされる可能性のある前所有者も資力に乏しいと認められ、建物明渡し後に本件建物を取り壊して周囲の安全を確保するとは言い切れないことから、建物明渡しの正当事由があるとは認められない旨判示した。
- その後、賃貸人が上告し、現在、最高裁で審理中である。

2 委員会では、本件について、東京地裁の判断及び東京高裁の判断を踏まえ、また、最高裁の動向なども念頭におき、多角的な意見交換が行われた。特に、建物賃貸借契約の解約の場面における大修繕の必要性と賃借人の使用する利益との衡量の考え方、近年の地震災害を取り巻く社会の風潮から耐震基準を考慮事情の一つとして位置付けるのかなどの論点が提示された。詳細は、「3 委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

3 平成3年に制定された借地借家法28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）については、賃貸人による解約の申入れの正当事由の有無は、賃貸人及び賃借人（転借人を含む。）の「建物使用の必要性」を主な判断要素とし、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からの立退料の提供を補完的な判断要素として、様々な事情が総合的に考慮されて判断されるものである。

本件の東京地裁においては、「建物使用の必要性」について、賃貸人には認められない一方で賃借人にも必ずしも大きくないと認められること、震度6強から7の地震が発生した場合には倒壊のおそれが極めて高いとされている「建物の現況」の事実認定、賃借人の不利益が立退料の提供で補てんされることなどの要素が総合的に考慮されて、正当事由が認められるという判断となったものと考えられる。

この場合の震度に関する判断の基準は必ずしも明確ではなく、裁判上の一般化は難しいのではないかと指摘があったところである。とはいえ、東京地裁において、賃貸人の建物使用の必要性は何ら認めることができないとした上で、解約の正当事由を

認めたことは、平成23年3月の東日本大震災以降の世の中の風潮を受けて、建物の老朽化等に関する裁判上の意識に変化がみられるのではないかと指摘もあった。

4 委員会に先立って11月16日に開催されたワーキンググループ（不動産業者、行政等で構成）においては、自然災害と不動産取引の関係等について幅広く情報交換がなされたところであり、例えば次のような意見が出されたので、紹介する。

- ・東日本大震災前であれば、本件の東京地裁のように解約の正当事由が認められるとは限らないのではないかと。

- ・不動産仲介の場合、仲介業者には建物の取り壊しの必要性についての正確な情報がないため、仲介業者が説明責任を負うことは難しいのではないかと。

- ・洪水等の災害ハザードマップに関する顧客からの問い合わせは東日本大震災前からあったが、大震災後は特に多くなっており、不動産業者の販売事務所では、説明用の地図等を準備し、問い合わせに答えられるような体制づくりに努めているところもある。

- ・各種の災害ハザードマップについては、重要事項説明の列挙事項ではないが、民事的な責任はあると考えられるので、地元自治体に問い合わせつつ、そのHPを紹介したり説明に努めることが求められている。

- ・中古住宅の売買では、売主ではなく買主が、リフォームと合わせて耐震工事を行うのがスムーズであろう。

- ・既存住宅のインスペクション（建物検査）については、現時点では、売主は消極的であり買主にも不安がないわけではないことから、まずは検査内容等システ

ムの標準化により信頼性を高める取組が求められているのではないか。

- 5 東日本大震災の発災以降、首都直下地震や南海トラフの巨大地震など我が国の広範囲で震度7まで想定される大地震の発生のおそれが指摘されているところである。

不動産取引においても、建物の耐震診断や耐震工事の実施、耐震性等に関する説明、災害ハザードマップや避難ビル・避難所等地域の自然災害に関する情報の市町村への確認と顧客への説明など幅広くきめ細かな対応が求められているものと考えられる。

1 委員会資料

<概要>

賃貸人が賃借人に対し、建物の所有権に基づき貸室の明け渡しを求め、賃借人は占有権原として賃借権があると主張し、賃貸人の明け渡し請求等を争った事案において、賃貸人には貸室を自ら使用する必要性は認められず、賃借人には自宅の一部として生活上使用する必要性を認められるものの、建物は相当古く震度6強程度の規模の地震でも倒壊の危険があり、安全の確保の見地から取り壊しをする必要性が高いと認められ、危険な建物の存続を認めることは相当ではなく、立退料の支払によって賃借人の不利益を補てんするのが相当であり、賃貸人の撤去通知による解約申し入れは有効であるとした事例

<事実関係>

本件は、賃貸人X（原告）が、賃借人Y（被告）に対し、所有権に基づき、本件貸室の明け渡しを求めるとともにXが本件貸室について

の所有権を取得した後の日である平成19年7月以降の賃料相当損害金の支払いを求めるのに対し、Yは、占有権原として、Xに対する賃借権があると主張し、Xの明け渡し請求等を争った事案である。

- (1) Xは、平成19年4月2日、本件貸室を含む建物と土地を前所有者から売買により取得した。
- (2) Yの父親は、期限の定めなく本件貸室を賃借し、自己が営む牛乳販売業の物置とするなどして使用してきたが、Yの父親が死亡すると、Yは賃借人の地位を継承した。平成14年に牛乳販売業を廃業した後、本件貸室内に自動車を駐車したり、洗濯機等の日用品を置くなどして使用し占有している。
- (3) Xは、平成21年4月22日、Yに対し、本件貸室の賃貸期限は平成19年6月までであり、それ以降は、Yに占有権原はないとして、本件貸室内に駐車してある自動車を直ちに撤去するよう求めた（以下、「本件撤去通知」という）。

<判決の要旨>

東京地方裁判所（第一審）は、次のように判示し、賃貸人X（原告）の請求を一部認容した。

- (1)賃借人Y（被告）は、本件撤去通知には旧借家法の解約申入れとしての意思表示は含まれないと主張する。確かに、本件撤去通知は、本件貸室の賃貸借の賃貸期限が平成19年6月までであって、その以降の占有権原はないから、自動車の撤去を求めるといふものであって、形式的に見れば、旧借家法上の解約申入れに沿う内容とはいえない。しかしながら、賃貸借の解除にしても、解約の申入れにしても、要するに、以後賃貸借をやめるといふだけの意思表示であっ

て、いかなる理由によってやめるかを明らかにする必要はなく、賃貸人Xがたまたまある理由を掲げて意思表示をしても、特にそれ以外の理由によって解除や解約の申入れをしない旨明らかにしているなど特段の事情のないかぎり、その意思表示は、掲げられている理由のみによって賃貸借をやめる旨の意思表示ではなく、およそ賃貸借は以後一切やめるという意思表示であると解するのが相当である（最高裁昭和48年7月19日第一小法廷判決）。本件において、賃貸人X（原告）は、本件撤去通知に掲げた理由以外によっては解除あるいは解約の申入れをしない旨明らかにしているなど特段の事情は認められず、本件撤去通知の当時、解約申入れのための要件、すなわち、正当事由の存在が認められれば、本件撤去通知による解約申入れは有効であるといえる。

- (2) そこで、正当事由の有無につき検討すると、
- ① Xは、本件土地の一角の再開発を予定している業者に対して、本件土地を隣地と一緒に売却する予定で取得したものであり、本件建物や本件土地を自ら使用することは予定していないこと
 - ② 本件貸室は、Yの父親が、家業であった牛乳販売業に使用するなどの目的で借り受けたものであり、父親からYに代替わりした後、平成14年に廃業してからは、洗濯機等の日用品の置場や自動車の車庫代わりとして使用されていること
 - ③ Yは、本件貸室の近隣に土地建物を所有し、普段はそこで起居生活しており、同所に洗濯機を設置する場所があること
 - ④ 本件建物は、遅くとも昭和16年ころには存在していた古い木造家屋であり、本件建物の耐震診断結果報告書によれば、現在の耐震基準にもとより適合するものではなく、本件建物の1階道路側に開口が

多く、壁の位置が偏っていて量も少なく、建物の強度を表す壁量も不足していること、また、腐食やシロアリによる浸食、壁面のひび割れも確認され、震度6強から震度7の地震が発生した場合には倒壊のおそれが極めて高いとされていることの各事実が認められる。

- (3) 以上の事実によれば、本件貸室を自ら使用する必要性につき、Xにはなんら認めることができない一方で、Yには自宅の一部として生活上使用する必要性を一応肯定することができる。

もっとも、本件建物は相当古く、震度6強程度の規模の地震でも倒壊の危険が指摘されていて、建物内の人間の安全はもとより、その周辺の人間等の安全を確保する見地から、取り壊しをする必要性が高いと認められる。そうすると、長年自宅の一部として使用し、現在、本件貸室内にある物件を他に移転するとなると、生活上の不便やそれに伴う経済的負担が発生して、Yが抱える身体上の疾患、障害と相まって、Yが不利益を被ることは理解できるものの、Yが本件貸室を使用する必要性にかんがみると、Yの上記利益を保護するため、危険な建物の存続を認めることは相当ではなく、本件転貸借の終了によってYが被る不利益については、立退料の支払によって補てんするのが相当である。そして、Yが本件貸室を使用する主な目的は、自動車の車庫と洗濯機を設置する場所であることを考慮すると、立退料の額は150万円とするのが相当であり、Xは、同金額の立退料の支払を申し出ている。

以上によれば、本件撤去通知による解約申入れは有効であり、本件転貸借は、平成21年10月22日の経過により終了した。（賃貸借の終了時期に係る判示は省略。）

2 論点

1 東京地裁判決においては、建物が昭和16年頃には存在していた古い木造家屋であり、「震度6強程度の地震でも倒壊の危険が指摘されていて、建物内の人間の安全はもとより、その周辺の人間等の安全を確保する見地から、取り壊しをする必要性が高いと認められる」と判示されており、社会における昨今の大規模地震災害への懸念を強く意識したものと考えられるが、どのように評価するか。

2 これまでも、建物の耐震性や老朽化という「建物の現況」にも着目して、賃貸人による賃貸借契約解除の申し入れに正当事由があると認められた判例があるが、東日本大震災を受けて、特に建物の耐震性等のウエイトを高めて正当事由を広く認める方向に裁判所の考え方が変化していく可能性があると考えられるがどうか。

例えば、平成22年3月17日東京地裁判決では、震度6弱の地震の想定で倒壊する可能性が高いというだけでは建物が朽廃したとは到底認められないとしているが、このような判断は、今後認めていく方向に変化していく可能性があると考えられるか。

※ 建物の耐震性等危険性も論点となって正当事由が認められた近年の判例

平成21年3月5日東京地裁、平成21年3月10日東京地裁、平成21年12月22日東京地裁、平成23年1月18日東京地裁 等

※ 建物の耐震性等危険性の論点は出ているが正当事由は認められなかった近年の判例

平成21年1月22日東京地裁、平成22年3月17日東京地裁、平成9年2月24日東京地

裁判決等

3 東日本大震災の発災後、地震災害、津波災害、洪水・内水被害、土砂災害などの自然災害に対する住民の意識に変化が見られていると考えられるが、不動産取引へ与える影響はどのようなものがあるか。

特に、不動産の売買、売買代理・仲介、賃貸仲介、賃貸住宅管理等において、自然災害に関する説明責任の内容はどのように変化していくと考えられるか。

3 委員会における指摘事項

1 本件について

○本件では、高裁が「賃貸人は資金がないから取り壊せない」ということで正当事由がないという判断をしているが、一方、「大修繕のための資金がない」という主張は正当事由になるのかということとそうではないであろうということを考慮すると、本件の古く危険な建物のケースで資金を絡めることはおかしいのではないか。

○本件の高裁では、実務上、建物の老朽化と修繕義務の程度を正当事由の判断で考慮しており、老朽化が著しいという点では正当事由に肯定的に理解しているが、建て替え計画が具体的でないとか、背後の地上げ屋的要素をみていることが判断に影響しているようである。

○本件では、昭和16年築の建物で、以前最高裁の示した大修繕の必要があった場合であり、自己使用の必要性を判断することが不可欠とは思えないところ。賃貸人には土地工作物責任があり、大修繕のときに賃借人に出て行ってもらわないと修繕が実施できない程度なのであれば、正当事由があると

いう論理ではないかと考えられる。要するに、大修繕の必要性和賃借人の使用する利益との衡量の問題としての枠組みであろう。

- 本件の地裁では、原告（賃貸人）の建物使用の必要性はないと言っており、その上で正当事由を認めており、従前からの意識の変化が感じられるところ。
- 本件で、上告を受理した最高裁では、世の中の風潮を受けて、耐震強度の問題が、正当事由の判断の重要な部分を形成したり、説明義務の対象になったりする方向の議論がなされ、震度に関する何らかの一般論が示される可能性がある。その場合、耐震基準も考慮事情の一つだという考え方が示される可能性がある。

2 借地借家法28条の考え方について

- 借地借家法28条は、法制定時、従来の判例の要素を条文の中に盛り込むような形で、大きな要素（自己使用の必要性）と複数の従たる要素（賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況、建物の現況、立退料）を条文化した経緯がある。要するに、判例法の成果を条文化したものである。
- 裁判では、自己使用については、自分で居住する、事業所として使用する、というイメージがあり、不動産業者が賃貸人の場合には自己使用がないので正当事由が認められない傾向がある。

3 建物の耐震性等に関する状況について

- これからの社会においては「安全」が相当強い要求としてあり、建物の賃貸借では、一つ目の論点は修繕義務、二つ目の論点は取り壊し・建替え。修繕義務のほうは、賃借人の利益の方向であり問題ない。一方、取り壊し・建替えのほうは賃借人の利益を損なう方向であり相当慎重な可否判断が求められると考えられる。その際、事業者の

資力の観点、構造上本当に取り壊し・建替えが必要かという観点が重要である。

- 最近、建物の耐震性が不安だからという理由で賃貸人が更新拒絶してくるという事例が多く出てきているように思われる。しかし、賃貸人側は、本当に建物に耐震性の問題があるのか、また、賃借人側は、本当に建物使用が必要なのか、それとも立退料が欲しいということなのかなど、多様なケースがあるようだ。
- 賃貸人は、現在の社会の風潮から、建物の耐震性について聞かれた場合には、ある程度調査して答えないといけないであろう。所有者としての土地工作物責任を負う可能性があり、修繕義務の問題とも絡んで、金銭的な利害関係に大きく影響するものと考えられる。

4 参考資料

<控訴審：東京高裁平成23年12月21日判決について（判例集未登載）>

（注）事務局メモであり「未定稿」である。（経緯等）

東京高裁では和解勧告も行われたがまとまらず、その後、地裁判決を踏襲して、安全面、有効利用の観点から本件建物の取り壊しの検討の必要性を肯定しつつも、賃貸人X等に資力が乏しく、賃借人Yが立ち退いた後、周囲の安全が図られる、もしくは、本件土地の有効活用が図られるとは言い切れないとして、賃貸人Xの契約解除には正当事由があるとは認められないと判断した（平成23年12月21日判決）。

賃貸人Xは、建物明渡し後に本件建物を取り壊すことについては争いがないのに、上記のような理由で賃貸人の請求が棄却されるのは弁論主義に反する等として上告し、最高裁は受理している。

（高裁判決の概要）

〔主文〕原判決における賃借人Y（控訴人）の敗訴部分を取り消す。

- 本件撤去通知は、有効と判断する。

- 建物使用の必要性については、賃貸人X（被控訴人）には何ら認められない一方、賃借人Y（控訴人）には、自動車の保管場所等で自宅の一部として生活上使用する必要性を認める。
- 本件建物は相当古く、地震での倒壊の危険性があり、建物内の人間の安全と周辺の人間の安全の確保のために、取り壊しをする必要性が認められ、また、取り壊しまでは行わなくても相当の改築を行う必要性が認められる。
- しかしながら、賃貸人Xも、本件建物の買い戻しがなされる可能性のあるA（前所有者）も資力に乏しいと認められ、建物明渡し後に本件建物を取り壊して周囲の安全を確保するとは言い切れないことから、建物明渡しの正当事由があるとは認められない。

（参考：高裁判決後）

- 賃貸人Xが、上告申し立て
申し立て理由としては、
 - ・本件建物を建物明渡し後に取り壊すことは当初からの一貫した主張であり、賃借人Yとの間で争いがないことであるのに、この点を取り上げて判断するのは、弁論主義に反すること、
 - ・店舗の車庫使用は賃貸借契約の目的外であること
 - ・そもそも極めて危険な建物で取り壊すのは不可欠なので立退料は不要であること 等
- 最高裁は、上告申し立てを受理。

<参照条文>

○借地借家法（平成3年10月法律第90号）（抄）

（建物賃貸借契約の更新等）

- 第26条 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一年前から六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異議を述べなかったときも、同項と

同様とする。

- 3 建物の転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、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

（解約による建物賃貸借の終了）

第27条 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六月を経過することによって終了する。

- 2 前条第二項及び第三項の規定は、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。

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第28条 建物の賃貸人による第二十六条第一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（転借人を含む。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。

<解説>

『コンメンタール借地借家法（第3版）』（稲本洋之助、澤野順彦編）日本評論社

第3章 第1節 『第28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）』（本田純一）

- 正当事由の有無は、「当事者双方の使用の必要性」を主たる判断基準としたうえで、「賃貸借に関する従前の経過」、「建物の利用状況」、「建物の現況」、「立退料等の提供」を総合的に考慮して決定されるのである。（214頁）
- あくまでも「双方の使用の必要性」が考慮されるべき主たる事情で、その他の基準は従たる要素にとどまる（215頁）
- 「建物の使用を必要とする事情」は、正当事由の有無を左右する重要な判断基準である。～中略～貸主・借主双方の事情の軽重を斟酌しながら正

当事由の有無を判断していかなければならない。その意味で、このファクターは、旧法の「自己使用の必要性」と異なるものではない。(216頁、217頁)

- 当事者双方の必要性に差のない場合には、契約締結時の事情や立退料の提供等の事情が考慮されて正当事由の有無が判断されている。(217頁)
- 賃借人の必要性が賃貸人の必要性に比べてかなり高い場合には、立退料の提供があっても正当事由が認められていない。(219頁)
- 「建物使用の必要性」が正当事由の主たる判断要素であり、それ以外の事由は、正当事由の補完事由にすぎない～中略～貸主が自らは使用する必要性がほとんどないにもかかわらず、「建物の現況」(建物の老朽化)や立退料の提供のみで正当事由を具備できるという可能性を否定する。(217頁)
- 「建物の現況」とは、建物自体の物理的状況、すなわち、建替えの必要性が生ずるに至っていることをいう。具体的には、建物が老朽化しているという状況(建物を近い将来取り壊さないと危険であるかどうか、あるいは大修繕をするためにどの程度の費用を要するか等)はもとより、社会的・経済的効用を失っている場合も含まれる。(222頁)
- 建替えの必要性をめぐっては、次のような裁判規範が形成されている。
 - (1)建物が朽廃に迫っているときには、倒壊の危険、衛生の悪さ等の事情があれば、賃貸人に自己使用の必要性がなくても直ちに正当事由が認められる～中略～
 - (2)単に朽廃に近いという場合には、借家人側の使用の必要性やその他の事情(家屋の耐用年数がきていること等)が斟酌される。遅くとも数年後には朽廃に至り、取壊しを免れない状況に達することが予想される建物について、賃貸人が本件建物を取り壊したうえ、新建物を有効利用する意思を有するときには立退料の補完によって正当事由が具備される～中略～
 - (5)最後に、最近の裁判例は、建物の高度再利用を目的とするもの(たとえば、賃貸人が事業の拡張のためにビル建築を理由にさほど朽廃していない建物の明渡しを求めてきた場合)については、高額立退料提供を補強条件として正当事由を広く認容する方向にある。もっとも、建替え計画があっても、これを実現する能力が賃貸人になれば、

正当事由は認められない。(223頁、224頁)

- 立退料の額については、当事者間に合意があればそれにより、合意のない場合には、双方の必要性の程度等を斟酌しながらケース・バイ・ケースで決めていくこととなる。一般論としていうならば、賃貸人への明渡しの必要性が高ければ高いほど立退料の額は低くなるし、借家人が当該建物を営業用として利用している場合には、営業利益の喪失分が含まれるので提供される立退料の額も高くなるということができる。(225頁)

<判例(建物の耐震性等危険性が論点となったもの)>

1 賃貸借契約解約の正当事由が認められた事例

○平成23年1月18日東京地裁判決 ウエストロー・ジャパン

ビルの賃貸人が、賃借人に対し、本件賃貸借契約について、本件ビルは、耐震性能を備えておらず、また、排煙設備等の機能的な劣化により工事が相当困難である等の理由により、その解約申入れについて正当の事由があると認められるから、立退料の支払い等と引換えに建物を明け渡すよう求めるとともに、明渡しまでの賃料の倍額の損害金の支払いを求めた事案において、立退料4億3千万円余の支払をすることによって、本件解約申入れについての正当事由が補完される等として、賃貸人の請求が認められた事例

【判決(抄)】

ア 前記(1)イにおいて認定したとおり、原告は、平成19年5月頃から投資物件として本件ビルの購入を検討し、賃料収入を得ることを目的として、同年7月に本件ビルを買い受けたが、その1年後の平成20年7月頃本件ビルの耐震診断等を実施したところ、本件ビルの耐震性には問題がある上、その排煙設備にも問題があるなどの結果が出たため、原告は、その問題に対処するための費用と将来の賃料収入を試算し比較し、また、後記のとおり、本件ビルが相当程度老朽化していること、本件ビルの建て替えにより、本件ビルの貸室面積が増加すること等を考慮し、当初の方針を変更し、本件ビルを建て替えることとした。この点について、被告は、原告は本件ビルの賃借人を立ち退かせることによって有利に第三者に売却する目的で本件ビルを取得したのであり、本件ビルを建て替

える具体的な意図も計画もないと主張するが、原告が本件ビルを売却する目的で取得したものであって本件ビルを建て替える具体的な意図も計画も有していないことを認めるに足りる証拠はないし、かえって、前記のとおり、原告は、本件ビルの建て替えについて、株式会社オー・ディー・ビーに調査を依頼し、現在の貸室面積は、全体で1302.42平方メートルであるところ、本件ビルを建て替えることにより、約1.3倍の1699.46平方メートルとすることが可能である旨の報告書（甲22）の提出を受けているのであって、被告の上記主張は採用することができない。

また、本件ビルは、築後約32年の経過による経年劣化及び設備等の機能的な劣化により相当程度老朽化していること、本件ビルの建て替えにより、床面積の有効利用を図ることができることは前記認定のとおりである。

なお、本件ビルの耐震性については、原告報告書（甲7の1及び2）によると、本件ビルの1階部分は震度5程度の地震で倒壊又は崩壊する危険があるC1ランクであるとの評価がある一方で、被告報告書（乙4）では、Aランクで補強の必要はないと評価されており、両者の評価には著しい差違があるところ、原告と被告は、それぞれ相手方の報告書の信用性を争っている。この点について、証拠（甲7の1及び2、乙4、5）及び弁論の全趣旨によれば、原告報告書は三次診断法によるものであり、被告報告書は二次診断法によるものであること、原告報告書及び被告報告書は、いずれも建物の耐震診断の専門家がSuperBuildという構造解析ソフトウェアを使用して診断したものであることが認められるところ、本件ビルの耐震性判断に当たり、二次診断法と三次診断法のどちらの手法がより適切かは明らかであるということはできないし、原告報告書及び被告報告書のどちらか一方を信用できるものということとは困難である。

イ 一方、被告は、前記(1)ウのとおり、現在まで約32年にわたり、本件建物1を店舗として、本件建物2を事務所兼倉庫としてそれぞれ使用し、本件店舗の営業を継続してきたものであり、本件店舗における年間売上げが約3億5000万円であることが認められる上、本件店舗が原宿駅に近い竹下通り沿いの本件ビルの1階部分に存することから、その場所柄、本件店舗の立地は、営業上の好

条件となっているものと推認される。

しかし、前記のとおり、本件店舗における被告の売上げは、被告の売上げ全体の約1.04パーセントにすぎない。また、被告は、本件店舗が竹下通りにあること自体が、被告の流行の最先端でありファッション性が高いというブランドイメージ戦略上も極めて重要であると強調しているが、確かに上記のとおり本件店舗の立地条件が営業上の好条件であること（ブランドイメージ戦略も営業上の好条件に含まれる。）は推認されるものの、本件ビルには、その周辺に存する他のビル（竹下通り沿いのビルも含まれるが、仮に被告の主張するとおり竹下通り沿いのビルに移転することが難しいものと認められる場合は、竹下通り沿いではない周辺のビル）にはない特別の価値があることを認めるに足りる証拠はなく、本件店舗が、その周辺に存する他のビルではなく、本件ビルにのみ存しなければならぬ合理的な理由があるものと認めることは難しいというべきである。

ウ そうすると、原告の本件各建物の明渡しを求める必要性も、被告の本件各建物の使用の必要性も、上記のとおり、いずれも専ら経済的な利益に関わるものであるところ、前記の本件各建物の賃貸借に関する従前の事情、本件各建物の利用状況、本件各建物の現況等を考慮し、さらに、立退料について、鑑定の結果のほか、原告及び被告が申し出ている金額等の事情をも総合して考慮すると、原告が被告に対して本件各建物の明渡しと引換えに立退料4億2800万円（鑑定の結果に証拠（甲15及び乙11）及び弁論の全趣旨により認められる相当な額の移転雑費等の諸費用及び営業休止補償の額を加算した金額）の支払をすることによって、本件解約申入れについての正当の事由が補完され、本件解約申入れについて正当の事由があるものというべきである。

○平成21年12月22日東京地裁判決 ウエストロー・ジャパン

建物の賃貸人である原告が、賃借人である被告に対し、賃貸借契約期間満了による終了に基づき、立退料と引き換えに建物の明渡しを求めた事案につき、裁判所の鑑定をもとに、更新拒絶の正当事由を補完するに足りる立退料を算定した事例

【判決（抄）】

1(1) 前提事実、証拠（甲12、15、乙2）

及び弁論の全趣旨によれば、本件建物は、竣工後約35年を経過した鉄骨鉄筋コンクリート造の建物であって、建物の躯体については耐震性補強工事を要し、付属設備についても、東京都の条例により設置が義務付けられた駐車場設備が耐用年数を大幅に経過して使用不能であるほか、空調設備、給水設備、電気設備等の一部が耐用年数を経過しており、受水槽は現行法規では使用が認められないコンクリート製であり、屋外設備等に発錆がみられるなど、本件建物を適法かつ安全に維持していくためには、各所において改修の必要が存在し、その費用は数億円単位に上るものと認められる。

以上に加え、前提事実(6)によれば、本件建物の他の賃借人の退去が相当程度進行しているものと認められることに照らすと、被告が本件物件において営業を継続する必要性を考慮しても、相当な立退料の支払によって本件更新拒絶の正当事由を補完することが可能というべきである。

(2) これに対し、被告は、駐車場設備が未改修であることは原告が条例違反を放置していたものであり、空調設備、給水設備、電気設備については現状で使用に問題はないなどと主張する。

しかし、東京都の条例上、本件建物について、原告に駐車場附置義務があるとしても、駐車場の設置は本件物件の賃貸借契約とは無関係であるから、本件建物の駐車場設備が改修されず使用不能であることが本件賃貸借契約上の修繕義務等の義務違反を構成するものではなく、むしろ、前記のとおり、本件建物を適法に維持するために駐車場設備の改修が必要であって、そのために多額の費用を要する(甲12によれば、駐車場設備の改修費用として2億5200万円を要すると算定されているところ〔6頁〕、同設備の内容〔甲15・写真7～10〕に照らせば、具体的な金額はともかく、相当多額の費用を要することは明らかである。)ことは、本件更新拒絶における正当事由を基礎付ける事情として斟酌されるべきである。

また、その他の各種設備についても、前記認定のとおり、これら施設には耐用年数を経過しているものが相当数存在し、証拠上〔甲15、乙2〕認められるこれら設備の状況に照らせば、本件建物の衛生面を含む安全性を維持するためには、現状において使用に問題がないとしても、早晚これら設備の更新が必要となるものといえるから、前記認定を左右するものではない。

2 そこで、以下、本件更新拒絶の正当事由を補完するのに相当な立退料について検討する。

本件鑑定は、本件物件の立退料について、①賃料差額に基づく価格(本件賃貸借契約に基づく現行の賃料と本件物件と同程度の代替物件を賃借した場合に必要とされる賃料の差額の補償の観点から算出したもの)として9082万3000円、②控除差額に基づく価格(自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除する方法により算出したもの)として8664万6000円、③割合方式(土地建物価格に借地権割合、借家権割合を乗じる方法により算出したもの)に基づく価格として7792万6000円を算出し、これらを6対1対3の割合で按分計算して、相当額を8650万円と算定する。

そして、原告は、本件鑑定には、上記①について、賃料差額の補償期間の認定〔第2の3(1)オ(ア)〕及び被告の営業損失の算定方法〔同(イ)〕が、上記②・③について、本件建物の価格の算出方法が〔同(ウ)〕、上記③について、借地権割合の認定〔同(エ)〕がそれぞれ不当である旨を主張する。

しかし、本件鑑定が賃料差額の補償期間を本件建物の経済的残存耐用年数である6年としたこと〔第2の3(1)オ(ア)参照〕については、原告が本件更新拒絶の正当事由として主張する主要な点が本件建物の老朽化にある以上(その余の点のみで本件更新拒絶に正当の事由が認められないことは明白である。)、本件建物の経済的残存耐用年数を補償期間とすることには合理性が認められ、被告の営業損失の算定方法〔同(イ)参照〕についても、被告の営業状態を正確に把握することが必ずしも容易でない以上(なお、原告は、原告が算出した立退料〔甲11〕においては、被告の営業実態を調査した結果が考慮されている旨を主張するが、これを認めるに足る証拠はない。)、一定の経済指標を用いることはやむを得ないというべきであり、本件鑑定が被告の営業損失や移転費用を考慮して借家権割合を一般的な30%から40%に加算している点については、それが不合理ということはできないから、いずれも本件鑑定の合理性を左右するものではない。～中略～

3 よって、原告の請求は、被告に対し、立退料8500万円との引き換えに本件物件の明渡しを求め、理由があるから認容し、原告のその余の請求は理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

○平成21年3月10日東京地裁判決 ウエストロー・ジャパン

築95年以上経た木造瓦葺2階建建物について、耐震構造上、問題があるとして解体を求める賃貸人である原告の言い分を認め、賃借人である被告らについて、被告Y2には、他に居住可能である建物があることがうかがえ、被告Y1についても、他の近隣等の建物に移転するだけの経済的負担を補えば、必ずしも本件建物の居住にこだわる必要性はなく、原告から被告らに対し、立退料を提供することによって、原告の各解約申入れに正当事由が具備されることになるとした事例。

【判決(抄)】

(2) 以上の事実から、本件建物は、木造建築であり、外壁についても木造及び土壁を利用していること、建築から約90年以上も経ていること等からすれば、本件建物が老朽化していることは明らかであるといえ、構造的にも物理的にも安全である建物とはいえない状態であると推測される。しかしながら、本件建物については、被告らにおいて何回か補修工事がなされ、現に、被告らが居住しているうえ、外観においても、朽廃の様相を呈しているとは認められず、建築年数や建物の構造のみをもって、直ちに全体として居住のための使用が不能であると認定することは困難である。しかも、本件建物が、全体として木造家屋であることから、上記第3の2の(1)アの認定のとおり、本件建物付近の様子からすれば、本件建物が、地域ないし町並みにふさわしくない景観を有している建築物であるとはいえない。

(3) 他方、被告らは、建物賃借人という立場であるにもかかわらず、原告に何らの連絡もせず、何百万円もの費用をかけて、本件建物の補修を行っていることからすれば、本件建物が、何ら修繕を施さずに現在まで居住に耐え抜いてきた建物とはいえなかった可能性もあり、今後、本件建物について大修繕を施さずに、居住用としての使用に耐えようと予測されないことも、又明らかであるといわねばならない。そうであれば、耐震構造上、問題があるとして解体を求める原告の言い分もそれなりに合理性があるところから、むしろ、本件建物を解体するほうが望ましいことであることも認められ、原告が直ちに使用する必要性が具体的にないとしても、管理上の適切さを求めるとすれば、本件敷地の有効利用をすべきことも否定できない。他方、被告Y2には、他に居住可能である建物があることがう

かがえ、被告Y1についても、他の近隣等の建物に移転するだけの経済的負担を補えば、必ずしも本件建物の居住にこだわる必要性はないと判断する。

以上の事実などに加え、その他の事情を総合的に判断すると、原告において、被告らに対し、本件建物明渡しによって被告らに生ずる不利益を補填する立退料の提供がなされることによって、原告の本件各解約申入れに正当事由が具備されることになるというべきである。

○平成21年3月5日東京地裁判決 ウエストロー・ジャパン

原告寺院が、建物の老朽化や、参道の整備のために、賃借人である被告に立ち退きを要求した事案において、参道の整備は、原告寺院の存続や原告関係者の生活を左右するようなものではなく、本件解約申入れに正当事由があるということはできないが、本件建物が老朽化しており、被告が本件建物を使用する必要性もそれほど高いものではないということができ、本件建物は、現状では居住の用には向かず、本件建物の所有者である原告が、本件建物を居住用に使用するに耐え得る程度の修繕・改修を許すとは、にわかには考え難いことから、原告の被告に対する100万円の経済的給付をもって、本件解約申入れの正当事由が補完されるとした事例。

【判決(抄)】

第3 当裁判所の判断

1 前提事実(2)のとおり、本件建物は、大通りから原告寺院へ向かう参道沿いにあるが、証拠によれば、上記参道沿い(仲見世の裏側)にある3つの寺院や、原告と宗派を同じくする寺院の団体は、昭和27年以降、原告に対し、参道の整備を願い出ていること(甲6ないし8)、原告は、「親鸞聖人750回御遠忌」に係る記念事業として、平成23年までに原告寺院の本堂を含めた営繕修理や建物の新築を計画するとともに、参道の整備を計画していること(甲9、甲10、甲15、証人D)が認められる。

しかしながら、原告が主張する参道整備の計画を現実のものとするためには、本件建物を含む参道沿いに居住する住民すべての立退きが必要となること、これが実現する目途が立っていると認めるに足りる証拠はない。また、上記の各事情は、宗教的な意義の重要性はおくとしても、原告寺院の存続や原告関係者の生活を左右するようなものであるといえることはできず、上記の各事情のみをもって、本件

解約申入れに正当事由があるということではできない。

2 他方、証拠によれば、本件建物は、遅くとも昭和23年3月には存在していたこと（甲13の1）、本件建物の構造は、木造亜鉛メッキ銅板葺であり、種類は店舗とされていること（甲13の1）、本件建物では、平成20年2月ころ、強風によりトタン製の壁がはがれて内部が露出したこと（甲3、甲15、証人D。ただし、間もなく補修された。）、被告は、本件建物に居住していないこと（証人Y、弁論の全趣旨）、亡Bは、本件建物において寝具業を営んでいたが、亡Bの死亡後、寝具業は廃業し、現在、本件建物は使用されていないこと（証人Y）が認められる。また、被告は、台東区西浅草2丁目に、鉄骨造陸屋根5階建の店舗兼共同住宅及びその敷地を所有している（前提事実(7)）。

これらの事情からは、本件建物が老朽化しており、また、被告が本件建物を使用する必要性もそれほど高いものではないということが出来る。

3 この点、証拠によれば、亡Bは、昭和49年、Cから本件建物に係る賃借権を譲り受けるに際し（なお、乙7の記載及び証人Yの証言中には、亡Bが取得したのは、本件建物の所有権とその敷地の賃借権であるとする部分があるが、甲13の1や乙3に照らし、上記記載及び証言部分を採用することはできない。）、原告に対し、名義書換代として50万円を支払っていること（乙1の1ないし3）、原告は、平成元年、亡Bを含む参道周辺の住民に対し、転居を希望する場合、転居を希望する時期が当年中であれば500万円、翌年中であれば400万円、翌々年中であれば300万円を支払うとの提案をし、調停成立後の平成2年2月にも、この基準に準じて話し合いたい旨表明していたこと（乙4）が認められる。

しかしながら、上記50万円の支払がされてから現在まで、30年以上が経過し、亡B又は被告は、その間、本件建物を賃借することにより相応の利益を取得しているのであって、上記50万円の支払が、本件の結論を左右するものではない。原告が亡Bらに対してした上記提案についても、そもそも、任意の交渉の中で、住民に対して一律のものとして示されたものである上、上記提案がされてから現在まで、約20年が経過しているのものであって、平成元年又は2年当時の提案において示された金額が、現時点で、何らかの意味を有するものであるということではできない。

また、証人Yは、被告の二男が本件建物を居住用に使用する予定があった、又は証人Yが本件建物を居住用に使用する予定もある旨証言する。

しかしながら、被告の二男は、その後、別の場所に居住していること、本件建物は、店舗として建築された後60年以上が経過していること、壁がトタン製であり、壁そのものも相当痛んでいると思われることのほか、本件建物の1階部分は駐車スペースとして利用されていると思われること（甲3、乙5の4・5によれば、本件建物の1階正面入り口にはシャッターが取り付けられていることが認められる。）、詳細は不明であるが、本件建物に基礎があるか否かも定かではない（乙7）ことなどに照らすと、本件建物は、現状では居住の用には到底向かないというべきであるし、本件建物の所有者である原告が、本件建物を居住用に使用するに耐え得る程度の修繕・改修を許すとは、にわかに考え難い。

そうすると、被告やその親族が本件建物に居住する予定があるからといって、前記2の判断を左右するものではない。

4 そして、本件では、前記1の各事情及び前記2の各事情や、本件建物の賃貸借を巡る従前の経緯、現在の賃料等、前記前提事実に現われた事情を総合的に勘案すると、本件では、原告の被告に対する100万円の経済的給付をもって、本件解約申入れの正当事由が補完されるというべきである。

2 賃貸借契約解約の正当事由が認められなかった事例

○平成22年3月17日東京地裁判決 ウエストロー・ジャパン

賃貸人が賃借人に対し、建物が朽廃、倒壊する危険性が高いという正当の事由があるとして賃貸借契約の解約を求め、他方、賃借人は賃貸人に対し、建物の倒壊の危険から免れるための通常の補修工事の実施を求めた事案において、賃貸借契約の解約の申入れの正当事由を否定し、賃貸人に補修工事の実施を命じた事例。

【判決（抄）】

1 争点(1)（朽廃による賃貸借契約の終了）について

甲5、6及び弁論の全趣旨によれば、都市構造計画の調査は、本件建物内外の外観調査の結果得られた各種のデータを既存の木造住宅の耐震診断

ソフトに入力して行われたものであると認められる。ところで、前記第2の1(4)ウに認定したとおり、都市構造計画の調査のうちの総合評価というのは、大地震動での倒壊の可能性を示すものであり、ここでいう大地震動というのが、どの程度の揺れを想定したものであるのかについて、前記第2の1(4)エに認定した被告らそれぞれに平成19年10月2日に到達した原告の書簡では、震度6強の地震であるとの記載があるのに対し、本件訴訟の係属後に都市構造計画の調査の担当者が作成した書面(甲13)には、震度6弱程度(加速度が200galないし400gal)を想定したとの記載があり、必ずしも定かでない点があるものの、少なくとも、気象庁の震度階級関連解説表(甲13)の上では、耐震性の低い建物では倒壊するものがあるとされる、震度6弱の大規模な地震が起きた場合を想定しているとうかがわれる。

しかるに、大規模な地震が起きた場合に倒壊する可能性が高いというだけでは、前記第2の1(3)に認定したとおりに被告らが現に利用している本件建物がその社会的効用を失い朽廃したとは到底認められない。

したがって、被告らとの賃貸借契約が対象たる本件建物の朽廃により当然に終了しているとする原告の主張は、その余の点につき判断するまでもなく、これを採用することができない。

2 争点(2)(解約申入れの正当の事由)

(1) 建物の賃貸人が賃借人に対し、当該建物の朽廃による賃貸借契約の終了に基づき、当該建物の明渡しを求める訴訟を提起したからといって、直ちには、その訴状に、当該賃貸人の当該賃借人に対する当該賃貸借契約の解約申入れの意思表示が包含されていると解することはできないし、本件の訴状に、そのような原告の意思表示の記載があるとみることもできない。

もっとも、記録によれば、解約申入れによる賃貸借契約の終了を予備的請求原因として追加主張する旨の記載のある原告の平成21年8月25日付け第3準備書面が同月27日に被告らに送達されたことが認められるところ、この準備書面の送達によって、原告主張の解約申入れの意思表示がなされたとする余地もあるので、なお検討をすすめることとする。

(2) 前記第2の1(4)ウに認定したとおり、都市構造計画の調査は、明東建設の調査時と比較して建物の傾斜が著しく進行しており、本件補強工事を実施しても建物の傾斜による危険性が残ることか

ら、「本建物は改築を前提に改修計画を進める事を推奨する。」と結論付けるものである。

～中略～

以上の事情に照らすと、都市構造計画の調査時には、明東建設の調査時と同じく、本件建物の傾斜がみられるものの、それが明東建設の調査後著しく進行しているとまでは認められない。

(3) 以上に認定、説示したとおり、本件建物は傾斜しているものの、その傾斜が平成10年の明東建設の調査時から平成19年の都市構造計画の調査時まで著しく進行しているとまでは認められない。そして、その傾斜の著しい進行が認められないにもかかわらず、本件建物について、これが本件補強工事を実施してもなお倒壊の可能性が高い極めて危険な建物であることを認めるのに足りる証拠は存在しない。

なお、後記のとおり、本件補強工事に要する費用は低廉なものであるから、本件補強工事の実施が経済的観点から不能であると認めることはできない。

(4) ～中略～

原告は、本件建物に傾斜があるとの指摘があることを承知の上で、本件建物等を購入したものとうかがわれる。

そして、原告が本件建物等を購入した経緯が上記のようなものであるとうかがわれるのに対して、前記第2の1(3)に認定したとおり、被告らないしその親会社が営業のために本件建物を長年にわたって利用してきていることにかんがみると、他の原告の主張事実を併せ考慮しても、原告による賃貸借契約の解約申入れに、正当の事由があるとは認められない。

したがって、その正当の事由があるとする原告の主張は、これを採用することができない。

3 争点(3)(本件補強工事の必要性)について

前記第2の1(4)ウに認定したとおり、都市構造計画の調査によると、本件建物は、本件補強工事を実施することにより、本件建物の前面道路側に耐震壁がないことによる偏心が緩和され、大地震動があった場合の耐震性能が、実施前の「倒壊する可能性が高い」から「一応倒壊しない」にまで飛躍的に向上すると認められる。

そして、乙6及び弁論の全趣旨によれば、本件補強工事に要する費用は100万円程度であり、被告らの賃料と比較すれば低廉なものであると認められ

る。

これらの事実に照らすと、上記の耐震壁がないことによる偏心は、賃貸人が民法606条1項の規定により修繕義務を負うところの賃貸借の目的物の破損に当たるといふべきであり、かつ、経済的観点からしてその修繕が不能とはいふ難いことから、原告には、その費用負担において、本件補強工事を実施する義務があると認めるのが相当である。

○平成21年1月22日東京地裁判決 ウエストロー・ジャパン

原告には現行の耐震基準に適合させる義務がなく、本件建物については修繕に依る対応も可能であること、本件建物において本件店舗を営業する必要性が認められること、賃料額が周辺相場と比較して著しく低廉であることをもって、直ちに正当事由があるといふことはできないことから、本件解約申入れに正当事由があるといふことができず、それは、財産上の給付をもってしても補うことができない程度であるとされた事例

【判決(抄)】

1 証拠によれば、本件建物は、昭和55年にされた設計図書に基づき建築され、昭和56年2月に新築されたこと(甲1、甲2、甲7)、本件建物は、現行の耐震基準に照らすと、耐震上支障を来す状況にあり、大地震時に1階柱脚部のベースプレートが変形し、アンカーボルトが破断する可能性や外壁が剥落する危険があること(甲7)が認められる。

2 しかしながら、建築基準法の改正により耐震基準が変更されたからといって、それ以前に建築された建物について、現行の耐震基準に適合させる義務はないことはもちろん、甲7によっても、本件建物については、現行の耐震基準に照らすと、建替えがふさわしいとはされているものの、修繕により対処することも不可能ではないことが認められる。

また、証拠によれば、本件店舗には、海外の著名アーティストが多数来店した経歴がある上、この事実は、本件店舗の宣伝にもなっていること(乙5の1ないし6)、本件店舗は、輸入CD・DVDを取り扱う店舗として、愛好家の間でも話題に上る存在であること(乙2ないし4、乙6)が認められるが、これらの事実に照らすと、本件店舗は、単にCD・DVDを販売する店舗として認識されているにとどまらず、その強い個性故に、愛好家や海外アーティストなどから特殊な存在として認識されている

といふことができる。そして、本件店舗が上記のような特殊な存在として認識されていることからすれば、本件建物において本件店舗を営業する必要性は十分に認められるところ、本件各証拠によっても、被告が、上記のような認識を保持したまま本件店舗を移転することが可能であると認めることはできない。

さらに、鑑定の結果によれば、本件賃貸借契約における賃料額は、本件建物の所在地における相場と比較して著しく低廉であることが認められるが、この点については、紛争解決のための手段として賃料増額手続等もあるから、このことをもって、直ちに本件解約申入れに正当事由があるといふことはできない。

3 以上の点を総合的に考慮すると、本件解約申入れには正当事由があるといふことはできず、それは、財産上の給付をもってしても補うことができない程度であるといわざるを得ない。

○平成9年2月24日東京地裁判決 ウエストロー・ジャパン

再開発計画に基づく高層建物建築を目的とする建物賃貸借の解約申入れにつき、原告に計画の実現能力がないとして正当事由が存しないとされた事例

【判決(抄)】

一 正当事由についての積極事情

(一) 本件建物の老朽化

甲第一一、第三五号証、鑑定の結果によれば、本件建物は、建物の存続に影響を与えるべき損傷がないが、昭和三七年に建築された木造二階建ての建物であって、建築後三〇年余を経過しており、経年による劣化は否定できないこと、建物所有者としては、その建替えを検討することに合理性があることが認められる。

～中略～

(3) 不燃化建物への建替えの必要性

前記答申は、市街地の不燃化について、防火地域の指定の拡大を図るほか、都市防災不燃化促進事業により不燃化を促進し、幹線道路、避難場所の安全性の確保を図るものとしており、これを受けた前記指定方針及び指定基準においても、市街地の不燃化を促進するため防火地域の指定の拡大を図るものとされ、これに従い、本件各土地は防火地域に指定されている(鑑定の結果)。家屋が密集した商業地域内にある本件建物は、木造建物であり、設備も旧

式化しているため、火災予防上は安全な不燃建物への建替えが要請されている。

～中略～

三 正当事由の不存在

右に認定、説示したところによれば、本件は、賃貸人である原告が本件ビル新築計画の完成に必要な能力を有している限り、正当事由の存在を認めるのが妥当な事案であることは明らかであるけれども、右二に検討したように、原告は池袋付近の商業地区の著しい地価の下落によって莫大な債務超過状態に陥っていることが窺われ、再開発事業の対象であった本件各土地自体について、事業資金を融資していた金融機関から競売を申し立てられ、税金の滞納により差押えもされ、今後さらに必要な建築資金及び立退料についてもこれを融資する金融機関名や信用を供与するというキーテナント名も原告からは明らかにされない状況にあるから、原告が本件ビル新築計画を完成する能力を有することについては、多大の疑義が残るものと言わざるを得ない。

これに対し、原告は、バブル経済の崩壊後においては、賃貸店舗等の代替物件は供給過剰な状況であり、移転及び営業の継続は極めて容易なのであるから、借家人の経済的損失を完全に補填するならば、正当事由を認めるべきである旨主張する。しかしながら、正当事由とは、賃貸借当事者双方の利害関係、その他諸般の事情を総合考慮し、社会通念に照らし妥当と認めるべき理由をいうのであり、立退料の提供のみによって正当事由が満たされるべきものではないから、原告の右主張は採用することができない。

他方、被告は、本件建物において、賃借当初からとんかつ屋を営んでおり、これが唯一の収入源であって、本件建物を明け渡せば、その生活の基盤を失うことが明らかであり、本件建物を使用する必要性がある（乙第三〇号証、証人築田）。

以上の諸事情を考慮すると、本件においては、解約申入れについて正当事由が具備されていると認めることができないと言わざるを得ない。