
最近の判例から (8)－建物明渡請求－

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 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

建築後約40年を経過した建物の所有者である賃貸人が、賃借人に対して、賃貸借契約の解約申入れには正当事由があるとして、立退料の支払と引替えに明渡しを求め、一審がその請求を認めたため、賃借人が控訴した事案において、賃貸人の解約申入れには正当事由がないといえ、立退料の給付申出によっても正当事由は補強できないとして、原判決を取り消し、賃貸人の請求を棄却した事例（東京高裁 平成24年12月12日判決 原判決取消 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人Aは、平成5年6月3日、賃借人Bに対し、建物（以下「本件建物」という。）を、契約期間平成5年6月11日から平成6年6月末日まで、賃料月額61,000円、共益費月額2,000円等の約定で賃貸した（以下「本件賃貸借契約」という。）。Bは平成9年3月3日に死亡し、本件賃貸借契約の賃借人は、妻であるY（被告）となった。

Aは平成21年9月8日に死亡し、X（原告）が、相続により、本件建物の所有権及び本件賃貸借契約の賃貸人の地位を承継した。

Xは、平成22年7月6日、Yに対し本件賃貸借契約を解約するとともに本件建物の明渡しを求める旨通知し、通知から6か月が経過した。

Xは、①債務整理のため、本件建物の明渡しを受け、その敷地部分を処分する必要がある、②本件建物の賃貸による収益性は低く、

敷地部分を含めた有効利用を図る必要がある、③本件建物は、建築後40年を経過しており、建替えが必要であり、また、補強工事を行うことにより問題解決をすることはできず、地震に耐え得る強度にすることが緊急に必要である、④上記事情に加え、相当額の立退料を支払う用意がある、などと主張して本件建物の明渡しを求めた。

一方、Yは、①賃借開始から現在までの間、平穩にトラブルを起こすこともなく本件建物に居住し生活を続けており、賃料及び共益費も遅滞なく支払っている、②現在、本件建物に長男及び長女と同居し、心臓の障害により障害者手帳の交付を受けており、遺族年金による収入しかない、③Xは、莫大な遺産を相続しており、債務を返済することができるはずである、④建物賃貸によるXの収益性を改善させるには、賃料増額により適正な賃料にすれば足りる、⑤本件建物に経年変化があるとしても、倒壊のおそれがあるほど老朽化はしていない、また、耐震工事が必要であるとしても、取り壊すのではなく耐震工事を施せば足りる、⑥Xの主張する立退料の提供では、正当事由を補完することができない、などと主張して争った。

一審は、立退料60万円の支払と引換えに明渡しを求める限度でXの請求を認容し、これを不服としてYが控訴した。

なお、一審の被告はY外4名であったが、控訴後、和解又は訴えの取下げにより、当審における審判の対象はYのみとなった。

2 判決の要旨

高等裁判所は、以下のとおり判示し、原判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

(1) X（賃貸人）側の事情について

Xには多額の負債があるが、他方、相続等により多額の資産を相続し、その相続税も完納しており、自己の債務の支払にも遅滞が生じていることが窺えないこと等を考慮すると、Xには、本件建物の敷地を売却等して有効利用する必要に迫られている状況にあるとまで認めることはできない。そうすると、Xにおいて、本件建物又はその敷地を使用する差し迫った事情があるとまでは認められない。

本件建物は、昭和47年に建築され、建築後約40年を経過しており、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定められている、木造の住宅建築物の耐用年数22年を大きく越えている。しかし、本件建物に居住するには格別の支障がなく、平成22年度の固定資産税評価額が53万円余とされていることを考慮すれば、本件建物が大規模な修繕をしなければ居住できない状態にあるということとはできない。

木造建物においては、上部構造評点が0.7以上1.0未満であると地震の際倒壊する可能性があることと判定されており、本件建物も、地震の際倒壊の可能性のあることは否定できない。しかし、本件建物の上部構造評点は0.96と1.0に近い数値である上、本件建物についての耐震工事は比較的容易であるというべきである。そして、その費用負担は、Xだけが負担するのではなく、賃料の増額等によりYと応分の負担をすることで対処することも可能である。したがって、本件建物の賃貸借に重大な影響を及ぼす事情があるとまでは言い難い。以上によれば、本件建物は古く、耐震性の点からも建替えの必要があるとのXの主張は理由がない。

(2) Y（賃借人）側の事情について

Yは、1か月当たり約9万円の遺族年金と長男及び長女からの生活費の援助で生活している。そして、Yの生活は現在の居住地でほとんどが成り立っている。

Yは、これまで、Xとの間で本件建物賃貸借契約を巡りトラブルがあったなどの事実はなく、本件建物の明渡しを巡る紛争が発生するまでは、XとYとの関係は、円満に推移していた。

(3) 正当事由についての総合判断

正当事由の有無を判断するに当たっては、賃貸人側の事情、賃借人側の事情を総合して判断すべきところ、上記でみてきたとおり、賃貸人側と賃借人側の事情を比較検討すると、本件建物賃貸借契約の解約には正当事由がないというべきである。この点に関し、Xは、Yに対し、当審で和解が成立した他の賃借人に対する明渡料と同額の120万円の立退料の給付を申し出ている。しかし、正当事由の主要な考慮要素である賃貸人と賃借人との建物使用の必要性の点等において正当事由が認め難い本件にあっては、上記金額の立退料の給付の申出の事実をもって、正当事由を補強することはできないというべきである。

3 まとめ

建物の老朽化を理由に、賃貸人が、賃借人に対して明渡しを求める事案が多く見られる。

老朽化による建替えを理由とした建物（店舗兼住宅）の明渡し請求が一定の立退料の支払いと引き替えに認容された事例（本誌本号166頁）もあるが、本件では、高等裁判所は、借地借家法28条に基づいて、賃貸人側、賃借人側それぞれの事情を見た上で、立退料の給付の申出を考慮しても、正当事由はないとの総合判断を示しているので参考にされたい。

（調査研究部 次長）

最近の判例から (9)－更新料支払義務－

更新料を支払う旨の明示もしくは黙示の合意、又は支払の商慣習もしくは事実たる慣習があるとして、更新料支払いを求めたが棄却された事例

(東京地判 平25・5・15 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

本件は、土地の貸主が、更新時に更新料を支払う旨の明示もしくは黙示の合意がある、又は更新料を支払う旨の商慣習もしくは事実たる慣習が存在すると主張して、更新料の支払と賃料額の確認を求めたが、毎更新時、更新料を支払う旨の合意があったとは推認できず、また、更新料支払い約定がないにもかかわらず、支払っていた賃借人は一部にとどまることから、更新料支払いの商慣習もあるとはいえないとして、賃料増額の一部のみが認容された事例（東京地裁 平成25年5月15日判決 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借主Y（被告）は、昭和45年4月24日、土地（以下、「本件土地」という。）の当時の所有者との間で賃貸借契約を締結した。その後、同年11月5日、相続人Aが、本件土地を取得した。

Yは、平成元年又は平成2年ころ、Aから不動産管理を委託された管理会社の社長他1名の来訪を受け、本件賃貸借契約の更新に当たり、書換えのためとして、1000万円近い金額支払を要求され、断れば嫌がらせを受けるかもしれないと考え、やむなく数百万円程度の金員を支払った。

その後暫くして、Aは、Yとの間で、平成3年3月12日付けで、月額賃料1万3600円、契約期間は20年間（平成21年4月24日期間満

了）とする本件土地の賃貸借契約をしたが、同契約書中には更新料の支払について条項を置かなかった。

平成19年4月26日、Aの死亡により本件土地を取得した相続人Bは、X（原告）に本件土地を売却し、Xが賃貸人たる地位を承継した。なお、同日時点の本件土地賃料は1万6320円であり、訴訟が提起された平成21年12月8日まで同額であった。

Xは、平成20年12月25日付けで、Yに対し「更新料要請」と題する書面を送付し、更新料支払を条件に本件賃貸借契約を更新する旨を申し入れたが、Y代理人弁護士から、X・Y間には更新料の約定がないので更新料の支払要請には応じられないが、更新料支払やその合理的な額を協議することはやぶさかではない旨の通知を受けたため、平成21年5月18日付けで、Yに対し本件賃貸借契約の更新を拒絶する旨の意思表示をした。

Xは、Yへの書面送付と並行し、Aを賃貸人とするY以外との土地賃貸借契約の更新料支払約定の有無、更新料支払の有無等を調査したところ、15人中11人が賃貸借契約の更新時に更新料を支払っていたが、少なくとも3人は更新料を支払っていないこと、当該11人中7人には契約書中に更新料支払に関する何らの記載もないことが判明した。

Xは、210万余円の更新料支払いと、本件土地の賃料が月額2万8144円であることの確

認を求め、平成21年12月8日に提訴した。

2 判決の要旨

(1) 更新料の支払合意の存否

Yが、平成元年又は平成2年ころ、管理会社社長に支払った数百万円程度の金員は、賃貸借契約の更新に関して授受されたものと認められる。他方、その後暫くして、Yが平成3年3月12日付けで、Aと締結した本件賃貸借契約書には、更新料支払を定める条項が置かれておらず、A・Y間に、更新毎に更新料を支払う旨の合意があったとすれば、Aが、同契約書において、更新料の支払義務を明記しないのは不自然というほかはない。

また、賃貸借契約の更新に際し、当該更新に限り更新料を授受する旨の合意をすることもありえ、現に、平成20年12月25日付けで、XがYに送付した書面に対するY代理人の通知からも、当該更新限りの更新料支払の可能性もあったと想定されるところである。

よって、数百万円の金員授受の事実をもって、直ちに、A・Y間に、爾後、更新料支払の合意があったと推認することはできない。

(2) 更新料を支払う旨の慣習の存否

Xの調査から、15人中7人が、賃貸借契約書中に更新料支払の何らの記載がないにもかかわらず、更新料を支払っていたことが認められる一方、少なくとも3人が更新料支払に応じておらず、また、Aが本件土地付近で賃貸していた33人のうち15人に対する調査であり、契約書中に更新料支払の約定がないにもかかわらず更新料を支払っていた者は、賃借人の一部と言わざるを得ないから、更新料を支払う商慣習又は事実上の慣習があるとはいえず、Xの主張には理由がない。

(3) 賃料増額請求の可否

Yが、平成11年5月19日、Aを被供託者として、同年4月分以降の賃料1万6320円を供

託し、その後、X・Y間で賃料額の変更合意がされずに、本件訴訟に至っていることから、本件賃料の直近合意時点は平成11年4月1日と認定するのが相当である。

そして、直近合意時点は、裁判所選任の鑑定人が試算賃料を算出した平成22年2月1日（以下「本件価格時点」という。）から10年以上も前であり、また、試算賃料が直近合意の賃料を上回っていることから、平成22年当時の地価の下落傾向等の経済状況を考慮しても、本件土地の賃料は不相当になったと認めることができる。なお、試算賃料は利回り法、差額配分法、公租公課倍率法の中庸値をとると月額2万0533円となる。

以上から、Xの請求は、賃料が平成22年2月1日以降月額2万0533円であることの確認を求める限度で理由があるが、これを超える部分、並びに、更新料の支払を求める部分は理由がないからこれを棄却することとする。なお、訴訟費用のうち、鑑定が賃料増額請求訴訟の審理・判断には不可欠なこと、同請求訴訟が一部敗訴の結果となったことに鑑み、鑑定費用の1/3（21万円）をYに負担させることとし、その余の訴訟費用はすべてXに負担させるのが相当である。

3 まとめ

土地賃貸借契約において、商慣習等に基づき求めた更新料の支払いは認容されないことも多く、また、更新料を支払う旨の明示もしくは黙示の合意に基づき求めた場合でも、合意の存在が推認されず、または、合意はあるが、更新料額の相当性から認容されないケースもあるため、買主又は媒介業者となる場合は、十分に留意すべき内容である。

（調査研究部調査役）

最近の判例から (10) – 賃料一部不払と契約解除 –

賃料の一部不払による賃貸借契約の解除及び建物明渡し並びに滞納賃料等の支払請求が認められた事例

(東京地判 平25・4・22 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

賃貸人が賃借人の賃料一部不払いによる賃貸借契約の解除及び建物明渡し並びに滞納賃料等の支払いを求めた事案において、賃貸人、不動産会社及び賃借人に法令に抵触する行為があっても、公序良俗に反するとまでは言えないとして、賃貸借契約に基づく賃貸人の請求が認められた事例（東京地裁 平成25年4月22日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸人X（原告）は、平成20年2月4日、賃借人Y（被告）と、建物（以下「本件建物」という。）について、賃料月9万8千円、賃貸借期間を同月13日から平成22年2月12日までとする賃貸借契約（以下「契約書A」という。）を締結した。

一方、Yは、Y及びXが本件建物の管理委託している不動産会社（訴外）が、平成20年2月4日、賃料月9万8千円とする契約書Aのほか、賃料月6万9千円（生活保護の住宅扶助上限額月6万9800円）とし、賃貸借期間を同月1日から平成22年1月31日までとする契約書（以下「契約書B」という。）を作成したこと、平成22年7月20日の更新時にも賃料月6万9千円とする更新契約書を作成し、その領収証等に賃料を月6万9千円と記載されているなどとして、本件賃貸借契約に係る賃料も契約書Bにより月6万9千円である旨を主張して、平成22年12月以降、契約書Aと契約書B記載の月額賃料の差額2万9千円の不払いを繰り返した。

そこで、Xは、Yの賃料一部不払いを理由に平成24年8月6日に本件賃貸借契約（平成22年7月20日及び平成24年2月14日に同一条件で更新）を解除、Yに対し、本件建物の明渡しと共に、平成23年10月分の未払賃料千円及びこれに対する訴状送達の日（平成24年8月23日）から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払と平成23年11月1日から平成24年8月6日までの滞納賃料と同月7日から本件建物の明渡し済みまで月9万8千円の割合による賃料相当損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件賃貸借契約の賃料額について

Yは、住宅扶助の給付を受けるため、役所に対し、契約書Bのほか、領収証等を提出・提示していたことが認められ、契約書Bは、Yが役所に提出・提示するため、本件建物の賃料を月6万9千円であるとの外形を作出するために作成された疑いがあり、契約書Bや各領収証における賃料額通りに賃料を減額する旨の合意があったと認めることはできない。

そして、X及び不動産会社は、Yとの本件賃貸借契約の交渉段階から平成24年7月の解除に至るまで、一貫して賃料月9万8千円を前提として賃料の支払を催促し、Yも、役所の住宅扶助月6万9千円との差額2万9千円について、毎月支払義務を負う前提の対応し

ていた。

したがって、Yの賃料月6万9千円とする主張は採用できず、XとYとの間では、平成20年2月4日、賃料を月9万8千円、賃貸借期間を同月13日から平成22年2月12日までとする本件賃貸借契約が成立し、同年7月20日及び平成24年2月14日に各更新されたものと認められる。

- (2) Xによる受領拒絶(抗弁)について(省略)
- (3) XとYとの間の不訴求の合意の成否(抗弁)について(省略)
- (4) 本件賃貸借契約の公序良俗違反該当性(抗弁)について

Yは、公序良俗違反で契約書Aの無効を主張するが、本件賃貸借契約は、飽くまでもXとYとの間の合意であり、仮に、不動産会社が本件賃貸借契約と異なる内容の契約書Bを作成し、これを役所に提出・提示して住宅扶助支給を得ていたことが、宅地建物取引業法に違反する行為となり、また、契約書Bの提出に基づいて住宅扶助を受けていたことが生活保護法に違反するとしても、本件賃貸借契約の賃料は、Yが賃借する以前から月9万8千円と設定して借主を募集していたものであり、本件賃貸借契約でXがYに対して不当に高額の賃料を設定したものではないことや、契約書Bの作成は、本件賃貸借契約における賃料が住宅扶助に係る基準額の上限を超えていたから、Yに住宅扶助の支給を得させる目的で作成されたことを考慮すれば、契約書Bの内容が真実と合致しないことが、直ちに本件賃貸借契約自体が公序良俗に反するものということはできない。

そして、他に本件賃貸借契約が公序良俗に反することを認める証拠はない。

- (5) 以上、その余の争点を判断するまでもなく、Xは、平成24年8月6日の経過によって、本件賃貸借契約を解除したものと認められ、

Yは、本件賃貸借契約の解除に基づき、Xに対し、本件建物の明渡し義務を負う。

また、不動産会社は、平成22年2月23日、賃料月9万8千円を前提に未納額の支払及び更新料の支払を求めると共に、支払がない場合には解除する旨通知し、Yは、同年7月20日、同日時点における本件賃貸借契約に基づく賃料未納額をXに対して支払った上で、本件賃貸借契約の更新をした。

そして、同日以降にYからXに対して支払われた賃料は、同年8月2日から平成24年3月1日まで役所から直接振込送金されたほか、同年4月9日にYが9万8千円を持参支払した。Xがその他に13万4千円が弁済されたと主張する金額を弁済期が先に到来する本件賃貸借契約の賃料に充当して計算して算定すると、Yは、本件賃貸借契約について、平成23年10月分の賃料のうち千円と同年11月分から解除日である平成24年8月6日までの賃料を未払いであったから、同賃料の支払義務をXに対して負っている。

さらに、Yは、平成24年8月7日以降、本件建物を不法占有しているから、本件建物の明渡し済みまで、民法709条に基づき、本件賃貸借契約の賃料相当額の損害賠償債務をXに対して負っており、その損害額は月9万8千円を下らない。

3 まとめ

本判決では、取引当事者に法令に抵触する行為があっても、直ちに公序良俗に反し契約が無効とはいえず、飽くまでも取引当事者の合意による契約に基づき判示した。賃借人からの要請に基づいて契約書を偽造するといった賃貸人や不動産会社の法令に抵触する行為が契約後の紛争の火種になった事例であり、宅地建物取引業者の実務上の教訓として留意したい。
(調査研究部調査役)

最近の判例から (11) – 契約の目的 –**契約目的の実現可能性を欠く賃貸借契約について、直ちに無効とはせず当事者間の利益調整を図るべきとした事例**

(東京地判 平25・4・17 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

保育所等施設の経営を使用目的として賃貸借契約を締結した賃借人が、賃貸人に対し、本件建物は保育所等施設として使用することが不可能であることが判明したとして、本件賃貸借契約は、実現可能性を欠き、あるいは錯誤により、無効であると主張して、保証金及び賃料の返還を求めた事案において、実現可能性がないとして一律無効とするのではなく当事者間の利益調整を図るのが民法の趣旨であるとして、また、賃借人には本件建物が保育所として使用可能であることと信じたことについて重大な過失があるとして、請求を棄却した事例。(東京地裁 平成25年4月17日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃借人X(原告)は、東京都内11か所において、保育園を運営しており、新たな保育園を開設するため物件を探していた。

Xは、平成22年10月頃、本件建物の存在を知り、賃貸借契約締結に向け交渉を開始した。

賃貸人Y(被告)は、Xに対し、平成22年10月初旬頃、本件建物の確認済証及び検査済証を交付し、Xの求めに応じて、本件契約締結までの間に、本件建物の敷地の実測図、本件建物の平面図など交付した。

Xは、平成22年11月16日、Yとの間において、本件建物1階部分を借り受ける旨の本件契約を締結した。

Xは、Yに対し、本件建物における営業種目は保育所等施設の経営であることを告げ、

その旨を本件契約書において明示した。

Xは、同日、Yに対し、保証金400万円及び同年11月分消費税込み賃料31万5000円の合計431万5000円を支払い、同月30日、同年12月分消費税込み賃料63万円を支払った。

Xは、平成22年11月25日、Yに対し、本件建物の用途変更が必要となった旨告げ、建築士Aを代理人として、本件建物につき建築基準法の規定に基づく手続を委任する旨の委任状及び確認申請書に署名押印するよう依頼し、Yはこれに応じた。

Xは、平成22年12月16日、建築指導課から、敷地が路地状敷地に当たるため、本件建物を児童福祉施設等に用途変更することは不可能である旨の連絡を受けた。Xは、同月21日、用途変更申請を取り下げた。

Xは、平成22年12月24日付けの「解約届」と題する文書で、Yに対し、本件建物は路地状敷地に該当し保育所の開設ができないこと、本件契約を即時解約すること、保証金を全額返還して欲しいことなどを告げた。

Xは、平成22年12月27日付けの「即時解約申出書」と題する文書で、Yに対し、本件契約は白紙撤回する旨告げた。

本物件の原状回復工事は、平成22年12月28日に開始され、平成23年2月4日までに終了したが、本件建物1階部分は、平成24年3月頃、新たな賃借人が決まるまでの間、空き室のままであった。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件契約は、Xが本件建物において保育所等施設を経営するために締結されたものであるところ、本件建物の敷地が建築基準法及び条例において保育所等施設を含む児童福祉施設等を建築してはならない路地状敷地に当たることから、本件建物において保育所等施設の経営ができないことは客観的に明らかであり、本件建物は、本件契約において使用目的として予定されていた保育所等施設として使用することができないという意味において適性を備えず、その目的を達することのできない法的性状についての瑕疵があったというべきである。

本件契約は有償契約であるところ、民法は、有償契約の目的物につき瑕疵があったとしても、実現可能性がないとして当該契約を一律に無効とはせず、これを有効とした上で、上記瑕疵が通常人の普通の注意で見えないものであった場合に、相手方において契約の解除又は損害賠償の請求をすることができる（民法570条、566条）。また、契約目的物に瑕疵がないと考えて有償契約を締結したところ同目的物に瑕疵が発見された場合には、錯誤が問題となるが、この場合にも民法は、原則として錯誤に係る法律行為を無効とし、表意者に重過失がある場合には無効を主張し得ないものとする（民法95条）。以上によれば、民法は、瑕疵が存在した場合に、一律に無効とするのではなく、上記基準により当事者間の利益調整を図るべきものとしたといえる。

そうすると、本件契約についてもこれを実現可能性がないとの理由で無効とはせず、事情に即して当事者間の利益調整を図るのが、

民法の趣旨にも合致するというべきである。以上によれば、本件契約は実現可能性を欠くことにより無効であるとするXの主張は採用できない。

(2) 「本件契約は、使用目的を保育所等施設の経営とする建物賃貸借契約であるから、契約締結の動機は表示されて意思表示の内容となっており、Xには、本件建物が条例により保育所等として使用が不可能であったにもかかわらず、それが可能であると信じていた錯誤が認められ、その錯誤がなければ本件契約を締結することはなかったことから、本件契約は錯誤により無効である。」とのXの主張する事実は認められるが、Xのように東京都内の広範囲な地域にわたって11か所に及ぶ多数の認証保育所を展開している事業者にとって、路地状敷地においてこの種の経営を目的とする建築物を建築（ないし用途変更）できるか否かは当然有すべき知識といえること、Xは、本件契約締結までの間にYから入手した図面を示して建築士等の専門家ないしは所管行政庁に照会するなど、わずかな調査をすれば、本件建物において保育所の経営ができないことは容易に見てきたものというべきである。以上に照らせば、Xには、本件建物が保育所等として使用可能であることと信じたことにつき、重大な過失がある。したがって、Xは、錯誤無効の主張をすることができない。

3 まとめ

不動産の取引において、事業者である買主や賃借人が契約の目的を定めることが見受けられるが、そのことによって、買主や賃借人は専門家としての調査義務を免れるとは限らない。トラブル防止の観点から、仲介業者は、買主や賃借人に対し契約前の調査を怠らないよう注意喚起すべきであろう。

最近の判例から (12) – 建物の老朽化と契約解除 –

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 ウエストロージャパン) 齊藤 智昭

建物老朽化を理由に、賃貸人が賃借人に対し建物明け渡しを請求した事案において、建物が朽廃しているとは認定できないとして老朽化による無条件解約は認めなかったが、修繕費用が貸主にとって過大な負担になることを考慮し、建物倒壊による危険の回避の為、明け渡しを受け、取壊し等行うことが相当と判断の上、一定の補償と引換えに賃借人に対し建物明け渡しを命じた事例。

(東京地裁 平成25年 4月16日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

昭和40年9月6日、X（個人 賃貸人 原告）の祖母と、Yら（いずれも個人 賃借人 被告）の先代が、店舗兼居宅（以下「本件店舗等」といい、本件店舗等を含む1棟の建物を「本件建物」という。）を対象とした賃貸借契約を締結（以下、「本件賃貸借契約」という。）。その後、相続により本件賃貸借契約の賃貸人の地位をXが、また賃借人の地位をYらがそれぞれ承継した。

平成22年、XはYらに対し、本件建物に老朽化による倒壊の危険性があることを理由に本件賃貸借契約の解約を通知。6か月経過をもって本件賃貸借契約が終了したとして、建物明け渡しを求めたもの。（本件建物は昭和29年竣工の木造建物で、本件提訴時点で既に約57年が経過。）

本件の争点は、①正当事由の有無 ②相当な立退料提供による正当事由の補完の可否で

ある。

Xは、本件建物の老朽化が著しく、軽度の地震で倒壊する可能性が高く、営業及び居住することが極めて危険である事、また老朽化が建物基礎部分に及ぶ為、一時的な強化工事等では危険の除去が不可能である事から、本件賃貸借契約解除の正当事由がある旨主張。加えて、立退料302万4250円（借家権価格、営業補償金、引越費用の合計）又は裁判所が相当と認める金額の支払に応じるとした。

これに対しYらは、本件店舗等は東日本大震災でも損傷がなく、Yら自身が倒壊等の危険を感じてない事、補修等が可能であればXは老朽化対策を講ずべきである事、Xに自己使用の必要性がない一方で、Yらの生計維持に本件店舗等の使用継続が必要不可欠である事を主張し、仮に立退料で正当事由が補完されるとしても、立退料3530万円（借家権価格、営業補償金、住居補償、引越費用の合計）又は最低でもYらの希望する2000万円の支払いが認められるべき旨を主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、立退料720万円の支払いと引換えにXの請求を認容した。

「(倒壊の可能性が高いと判定された事、補修費用は新築費用とほぼ変わらない事、自己使用の必要性が主張されていない事、近隣での代替物件探索が困難な事を) 総合すれば、本件建物は、いまだ朽廃した状態に至っているとはいえず、Xが主張する本件建物が老朽

化しているとの事情を考慮しても、本件賃貸借契約を無条件で解約することを認めるに足りる正当事由があるものと考えすることはできない。」

（一方で以下の事情を総合的に勘案し、立退料の支払により、正当事由を補完することが可能であり、かつ、相当であるとした。）

「・・・①本件建物は、建築基準法の想定する大地震動での倒壊の可能性が高いものであること、②1階の建物長辺方向の耐力壁が少ないこと等から、中規模地震でも倒壊する可能性が強くと指摘もされていること等からすると、本件建物を、現状のまま、店舗又は居住の用に供し続けることは、相当ではないものと考えられる。

そうすると、本件建物について、今後10年から20年程度の耐用年数は認められる旨の見解があることを考慮しても、耐震性を高めるための大規模な改修・補強をすることは、必要不可欠であるといわざるを得ない。

しかしながら、①本件建物を補修する上では、規模範囲が大きく、新築をする場合とほとんど変わらない費用を要すると指摘されていること、②本件建物は、昭和29年に竣工され、既に約60年が経過していること等からすると、本件建物について、上記のような多額の費用をかけて補修をすることを求めることは、補修後の本件建物の耐用年数や投下資金の回収可能性の観点からしても、Xに対して著しく酷な結果をもたらすといわざるを得ない。

他方で、現状のまま本件店舗等をYらに賃貸し続けた場合に、地震等によって本件建物が倒壊し、Yらの生命・身体又は財産に損害が生じたときには、Xにおいて、その賠償義務を負うこととなる可能性があることを考慮すれば、Xには、Yらに本件店舗等を明け渡してもらうことにより、本件建物を取り壊すなどして、上記結果を回避すべき一定程度の

必要性があるものと認められる。」

（以下要約）相当な立退料については、次の項目を合計し720万円を相当と判断した。

- ・借家権価格：X提出の鑑定評価書を一部補正した金額
- ・営業保証金：年間利益（Yら主張の年間利益を修正して算定）の3か年分
- ・住居補償等：移転先確保の費用、賃料増加分、精神的負担を総合的に勘案した金額
- ・引越し費用（X、Yらの主張は一致）

3 まとめ

本件は、一般に正当事由として重視される自己使用の必要性がない中で、立退料と引換えに建物明け渡し請求が認容された事例である。

本件判決では、建物老朽化は認めながらも朽廃に至っているとは言えず、X主張の倒壊可能性は、無条件解約の正当事由として認められていない。一方で、倒壊可能性が高く、危険回避措置の必要性を認めた上で、Xに修繕を強いる事は、要するコストとその効用を考慮し、著しく酷であると判断。倒壊した場合、Xが多額の賠償義務を負う可能性も勘案し、危険回避の為、建物取壊しを想定の上、建物明け渡しを認め、Yらが被る不利益は立退料で補完する事が可能かつ相当と判断している。

所有者が、建物老朽化や倒壊可能性を理由に建替えを希望しながらも、借家人保護の必要性から実現に至らないケースは多い。今後、老朽化した賃貸物件の建替え問題は増加すると思われるが、本判決はその判断の参考になるものと考えられる。

なお、本件はYらが控訴したが、東京高裁は原審の判断を支持した為、更に最高裁に上告された後、上告取下げにより確定している。

（調査研究部調査役）