

最近の判例から

軽量鉄骨プレハブ建物の非堅固性

(大阪地決 平八・八・二一 判タ九三八一二五二) 田中 稔

阪神淡路大震災に伴い、賃借人が木造建物を軽量鉄骨プレハブ建物に建て替えようとしたところ、地主から用途違反であると争われた事案において、同建物は非堅固の建物には該当しないとされた事例(大阪地裁 平成八年八月二一日決定 判例タイムズ九三八号二五二頁)。

一 事案の概要

Xらは、Y₁に対し、非堅固の建物所有目的で、宅地を賃貸し、Y₁が木造建物を建築して入居していたところ、Y₁は、平成七年一月の阪神淡路大震災により全壊したとして、これを取り壊し、Y₂会社に請け負わせて、軽量鉄骨プレハブ建物の建築工事に着手した。

Xらは、①本件建物は堅固建物であり、Y₁に用法違反があるとし、②また、Y₁はXらの同意を得ることなく残存借地期間(平成一六年まで)を明らかに超える建物を建築するこ

とは信義則違反であるとして、Y₂を相手として、建築工事の続行禁止を求める仮処分命令の申立てをした。

原決定は、本件建物は堅牢性、耐久性、耐火性において、旧借地法が非堅固建物の典例例として想定していたであろう通常程度の木造建物とは比較にならないほど優れており、堅固建物に該当するとして、Xらの申立てを認容した。Y₂は、保全異議を申し立てた。

二 決定の要旨

これに対して、裁判所は、次のような決定を下した。

(1) 建物が堅固の建物に該当するかどうかは、建物の耐久性に、耐震性、耐火性、堅牢性等の特性を斟酌し、解体の容易性を総合して決すべきであり、その判断にあたっては、現在の技術水準に照らし、鉄筋コンクリー

ト造建物及び木造建物と比較判断して決すべきである。

(2) 本件建物は、鉄筋コンクリート造建物に比べて、耐震性、耐火性において劣り、また、耐久性、堅牢性は遙かに劣り、解体撤去は容易に可能である一方、耐久性、耐火性、耐震性を高めた木造建物とほぼ同等又はやや優れている程度であるから、借地法上の堅固建物と認めることはできない。

(3) 借地契約期間存続中に建物が滅失した場合、その原因の如何を問わず、借地人は、借地契約の合意内容に反しない建物である限り、地主の同意を得ることなく建物を新築することができ、Y₂に契約不履行はなく、信頼関係が破壊されたとはいえない。

(4) Xらの申立ては、被保全権利の疎明がないから、原決定を取り消し、Xの仮処分命令の申立てを却下する。

三 まとめ

軽量鉄骨造プレハブ建築が普及した今日、同建物が堅固の建物にあたるか非堅固建物かは、実務上大きな影響がある。

本決定は、現在の技術水準に照らすとともに、資産税法上の耐用年数をも勘案して、非堅固建物とした。注目すべき判決であろう。