

最近の判例から

(11) - 解約の正当事由 -

耐震・排煙工事が困難であること等を理由とする賃貸借契約の解除について、立退料4億3千万円余の支払いをもって正当事由が認められた事例

(東京地判 平23・1・18 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

本件ビルの賃貸人が、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（東京地裁 平23年1月18日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 本件ビルは、JR原宿駅から程近い竹下通り沿いに所在する昭和53年建築の商業ビルであって、賃貸人Xは、賃料収入を目的に平成19年7月12日付け売買により本件ビルの所有権を取得した。

(2) Xは、平成20年7月頃、本件ビルの耐震診断等の結果、耐震性や排煙設備に問題があるため、その工事費用と将来の賃料収入を試算比較し、また、本件ビルが相当程度老朽化しており、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、本件ビルを建て替えることとした。

(3) 賃借人Yは、本件ビルが新築された昭和

53年、本件建物1階の一部をスポーツ用品販売の店舗展開のための一店舗として、3階を事務所兼倉庫（以下「本件店舗」という。）として本件賃貸借契約を締結し、32年間にわたり本件店舗の営業を継続してきており、年間売上げは、約3億5000万円である。

(4) Xは、Yに対し、平成20年10月23日、本件店舗の明渡しを求める旨の通知をし、その後、代替物件を紹介し、立退料の提供を申し出るなどして明渡交渉をしていたが、Yがこれに応じなかったため、Xは、平成21年1月23日、本件解約申入書により、同書面到達後6ヶ月を経過した後の平成21年7月31日をもって、本件賃貸借契約を終了させる旨の解約申入れをした。

(5) Xは、Yに対し、本件解約申入れをし、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、契約は終了したと主張し、立退料として、1億5775万4880円又は裁判所が相当と認める金員の支払と引換えに建物を明け渡すよう求めるとともに、本件賃貸借契約の約定に基づき、契約終了の日の翌日から明渡済みまで賃料の倍額に相当する損害金の支払を求めて、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件解約申入れについて正当の事由があ

ると認められるかどうかについて

Xの本店舗の明渡しを求める必要性も、Yの本店舗の使用の必要性も、いずれも専ら経済的な利益に関わるものであるところ、前記の本店舗の賃貸借に関する従前の事情、利用状況や現況等を考慮し、さらに、立退料について、鑑定の結果のほか、X及びYが申し出ている金額等の事情をも総合して考慮すると、XがYに対して本店舗の明渡しと引換えに立退料4億2800万円（鑑定結果及び移転雑費等の諸費用、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。

(2) 本件解約申入れについて正当の事由があると認められる場合、YがXに対して契約終了の日の翌日から明渡済みまで賃料の倍額に相当する損害金の支払義務を負うかについて

①本件解約申入れについては、XがYに対して本店舗の明渡しと引換えに立退料4億2800万円の支払をすることをもって正当の事由があると認められるから、Xが本件解約申入れの際に本件解約申入れの日から6か月を経過した日の後の日である平成21年7月31日を契約終了の日とする旨の意思表示をしたことにより、本件賃貸借契約は、同日の経過をもって終了したものと認められる。

②また、解約の申入れの時点において賃借人に正当の事由の有無の判断を求めるのは、賃借人に困難を強いることになることは明らかであるから、本件損害金規定は、賃貸借終了の原因が債務不履行による解除や合意解約による場合を想定したものであって、解約の申入れについて、正当の事由があると認められるときに賃貸借契約が終了する場合は、含まれない趣旨の条項であると解することが相当であり、賃料に相当する額の損害金の支払

義務を負うが、これを超えて賃料の倍額に相当する損害金の支払義務まで負うものではないというべきである。

3 まとめ

本判決は、建物の建て替えの必要性と解約の正当事由について、本店舗の賃貸借に関する従前の事情、利用状況や現況等を考慮し、さらに、立退料について、鑑定結果、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いをすることで、本件解約申入れについての正当の事由が補完されたとした事例である。立退料の提供が正当事由の補完要素であるとした、同種事案の参考になると思われる。

なお、解約申入れ後に立退料の提供又は増額された場合、この立退料の提供又は増額を考慮して解約申入れの正当事由を判断することができるとした事例（最高裁第2小法廷H3.3.12判決）、築後40年を経過した共同住宅の建て替え等を理由とする賃貸借の解約申し入れにおける立退料の額を巡って争われた事例（東京高裁H12.3.23、RETIO48-081）も併せて参考とされたい。