

最近の判例から (13) – 正当事由 –

建物老朽化（築後95年）を事由とした建物明渡請求が、原判決の立退料を増額した上で、控訴審でも認められた事例

(東京地判 平25.12.11 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

建物老朽化を事由に賃貸人が賃借人に対して賃貸借契約の解除、建物明渡を求めた原審で、立退料の支払と引き換えに賃貸人の請求が認容されたため、それを不服として賃借人が控訴したところ、建物老朽化の程度は激しく倒壊により近隣被害が及ぶ恐れもある一方、賃借人は高齢であり移転先を探すのは容易でなく、転居が肉体的、精神的に負担になることが認められるものの、移転が全く不可能とは言えないとして、原判決の立退料を増額した上で、賃貸人の契約解除、明渡請求が認められた事例（東京地裁 平成25年12月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

賃貸人Y（被控訴人）は、平成4年12月8日、相続により建物（以下、「本件建物」という。）の所有権を取得した。

賃借人X（控訴人）は、大正5年生まれで、本件建物の一室（以下、「a室」という。）に居住し、これを占有している。

Xは、昭和27年2月頃、a室を賃借していたA又はその親族から、期間の定めなく、賃料月額800円の約定で転借することにより、a室の占有使用を開始した。

Xは、遅くとも平成16年頃には、Yから、期間を定めずに、賃料月額2万4960円で、a室を賃借していた（以下、XとYとの間の賃貸借契約を「本件賃貸借契約」という。）。

Yは、平成21年4月30日、Xに対し、本件建物が老朽化し建替えの必要があるとして、

本件賃貸借契約の解約申入れをした。

Yは、平成24年6月11日、Xに対し、a室の明渡しを求める本件訴訟を提起し、原審は、YのXに対する解約申入れ後、賃貸借契約は法定更新されているものの、本件訴訟の提起により黙示的に解約申入れがなされ、かつ同解約申入れには立退料の支払による補完がされれば正当事由があるとして、立退料175万円の支払と引換えにa室の明渡請求について認容したことから、Xがこれを不服として控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 本件建物は築後95年以上が経過しており、a室は、内部の床、天井、壁及び外壁等についてXによる補修が行われているものの、本件建物の別のb及びc室部分の老朽化は著しい。また、耐震性の点でも危険性を否定することができない（1級建築士・東京都木造住宅耐震診断員による一般診断法により、倒壊寸前の建物であると判断されている。）。さらに、本件建物は、準防火地域に指定され、密集して建物が存在し、国土交通省から「地震時等に著しく危険な密集市街地」に該当するとされている区域内に存在するが、耐火性を欠いている。

(2) Yが本件建物の老朽化に対する補修や耐震性の補強を行うには、相当高額の費用を必要とすることが容易に推認されるとともに、

それによっても本件建物の機能の増加は限定的なものに留まるといわざるを得ない。加えてYは、本件建物の別のb及びc室部分が傾斜した状態にあることから、近隣への危険性があるとして対処を求められている上（墨田区は、本件建物の安全確認を行うよう文書で賃貸人に要望している。）、Yが本件建物を賃貸し、収益物件として利用してきていることからすると、Yが本件建物を取り壊し、本件敷地上に耐震性、耐火性を考慮した新たな共同住宅を建築しようとするには相当程度の合理性がある。

(3) Xは、昭和27年2月から本件建物を住居として利用しているところ、95歳と高齢となるまで親族の援助を得ながらも自ら家事を行って単身で生活することが出来たのは、a室が慣れ親しんだ居室であることが影響していると解される。もっとも、親族によるXの日常生活や通院の援助が可能な範囲で新たな賃貸物件を確保することが全く不可能であるとまでは認められず、新たな住環境を適切に整えることにより、転居に伴うXの心理的・肉体的負担は軽減することができる。

(4) 上述した双方の必要性を比較すると、Yの必要性の方が高いと認めるべきであるが、Xに生じる不利益も看過できないことから、Xがa室から退去することによる不利益を補う立退料の提供がされることにより、本件解約申入れに正当事由が具備されるというべきである。

(5) 立退料の額は、①引越業者に対する聴取からa室からの動産移転費用は、10万円と査定されること、②新たな賃貸契約の仲介手数料を含め移転雑費として10万円程度を要すると査定されること、③本件建物の周辺地域においてはa室と類似性の高い賃貸物件が存在せず、最も類似性の認められる賃貸物件の成約事例の賃料水準は、月額平均8万6500円で

あること、④本件建物の周辺地域における③の類似物件の礼金は不要か賃料の1か月分が、敷金については賃料の2か月分が標準的であること、⑤東京都収用委員会の裁決等では、差額賃料の補償期間を2年6か月とするものがあることが認められる。

これらに、Xは高齢であるうえ、親族による日常生活の援助等が可能な範囲で賃貸物件を確保する必要があることから、賃貸物件の確保自体や新しい住環境への適応が通常よりも困難であることが予想されること、Xは、長年、a室の補修をXの費用で行っており、平成21年には約8万円を支出して天井を張り替え、平成22年8月には21万円を支出してトイレの改装を行っていること等、本件に現われた事実を勘案すれば、本件解約申入れの正当事由を補完するための立退料は215万円とするのが相当である。

(6) したがって、Xは、Yから215万円の支払を受けるのと引換えに、a室をYに明け渡す義務がある。

3. まとめ

本件は、高齢の賃借人に配慮しつつも、行政から近隣への建物の危険性を指摘され、建築士から倒壊の危険性を判定されたことから、裁判所が立退料の支払いによって、解約申入れが正当事由を具備するとされた案件で、控訴審では、原判決の立退料175万円に40万円を増額して立退料215万円と判示した事例である。

なお、建物の老朽化を事由に賃貸人が賃借人に明渡しを求める事例は多く、本誌でも度々紹介している。直近では、RETIO-94号92-92頁、93号158-159頁、166-167頁を併せて参照願いたい。