
最近の判例から (10) – 緊急輸送道路沿道建築物の建物明渡請求 –

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化条例による建物解体を理由とする賃借人に対する明渡請求が認容された事例

(東京地判 平28・3・18 判例時報2318-31) 鎌田 晶夫

緊急輸送道路沿道の賃貸建物につき、耐震化条例に基づく耐震診断により耐震性に問題があることが判明し、賃貸建物を解体する必要があるとして、賃貸人が賃借人に対し、立退料の支払いを申し出て、建賃貸借契約の更新を拒絶し建物の明渡しを求めた事案において、賃貸人の更新拒絶理由は借地借家法28条の正当事由に該当するとして、裁判所の認める立退料の支払いを条件に貸主の明渡しの請求を認容した事例（東京地裁 平成28年3月18日判決 認容 判例時報2318号31頁）

1 事案の概要

賃貸人X（原告）は昭和49年建築の地下1階地上11階の本件建物を所有し賃貸していたが、東日本大震災後の平成23年4月に施行された「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」により義務付けられた耐震診断を本件建物につき実施したところ、基準値を大幅に下回る構造体であることが判明した。Xは、人命第一と考え、やむを得ず、本件建物を解体することとし、小売業を営む賃借人Y（被告）に本件契約は期間満了日をもって終了し、更新を拒絶する旨を通知した。

なお、Xは補強工事も検討したが、十分な耐震性を有せず、費用が高額になることもさることながら、多くの筋交い等を入れることになり、約8%のデッドスペースを生じて賃貸面積が減少し、採光も損なわれること、その上、新耐震基準による建物であるか否かは、

賃貸物件の需要側の関心が高くなってきており、今後の新入居が見込めない状況が予測されることから補強工事は断念した。

また、財産上の給付（以下「立退料」という）については、不動産鑑定業者の調査により算出された2160万円を申し出たが、裁判所が相当と認める額を否定するものではないとした。

一方、Yは、本件建物において20年以上にわたり営業継続してきており、他の店舗においても営業を行っているものの、本件建物の店舗の売上げは全体の3割程度を占めており、営業継続が困難となるとした上で、①借地借家法28条の「建物の必要性」とは、耐震性が不十分であることは無関係であること、②Xが主張する大地震の危険性は抽象的なものに過ぎず、耐震性に不具合があるとしても、補強工事で十分対応が可能である等、正当な理由として認められることはできないとした。

また、立退料については、Xが主張する価格は差額家賃等補償法にて算出されたものであり、同法は公共用地の取得における借家人の損失補償の方法として用いられるものであって、その保証額は概ね低額になる傾向があり、私人間における立退料に同基準を用いることは不相当であるとした。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容した。

(1) Yは長年本件建物にて営業し、5店舗全体売上げの約3割程度を占めていることから、本件建物を使用する必要性は高いというべきである。他方で、①耐震性に問題がある本件建物で営業することは、顧客にも危険な面があること、②本件建物の近隣において代替物件が存在しないとは認めがたいこと、③本件建物以外の4店舗を経営していること、④本件建物を立退くことによる損失は立退料によって一定程度補えることなどを考慮すると、営業継続が困難となるとは認めることはできない。

また、本件建物の耐震診断結果の信用性は高いというべきで、Xが本件建物に自ら入居の上、使用する必要性はないとしても、建物所有者及び賃貸人として、耐震性に問題がある建物をそのまま賃貸することは問題であり、かつ補強工事しても一時的な安全が保持されるに留まり、高額な費用を要する補強工事を実施することは合理性を欠き、かつ現実的ではなく、本件建物を取り壊そうとするとは、正当な理由があるというべきである。

以上によって、本件建物の賃貸借を継続させることは相当ではないというべきであるが、Yの建物使用の必要性や、本件建物の現況等に照らし、Xに裁判所の相当と認める立退料を支払わせることにより、更新拒絶に係る正当事由が具備されるというべきである。

(2) そこで、立退料の額について検討する。

①借家人補償に準じた価格は、現行補償金が代替物件の補償金を上回るので一時金等の補償相当額はゼロ、賃料差額補償としては、新規月額賃料と実際支払月額賃料の差額を24ヵ月間補償するとして165万円余、②工作物補償として、Xは約1090万円、Yは約2650万円を主張するが、2000万円程度、③営業休止補償として、休業期間2ヵ月中の収益減補償、固定的経費の補償、従業員休業手当補償、得

意先喪失に伴う損失補償、店舗等移転に伴うその他の費用の補償、移転先の内装工事等の期間に係る家賃保証の合計額508万円余、④その他補償として、動産移転費用、移転先選定費用、法令上の手続きに要する費用、移転旅費の合計額156万円余とすると、各金額の合計額は2831万円程度となる。

そして、Yは、本件建物部分に係る賃借についての一定の権利または利益を有していることを考慮し、かつ、本件に現れた一切の事情を考慮し、立退料の金額としては3000万円とすることが相当である。

3 まとめ

本判決は、借地借家法第28条の枠組みに従って判示されたものであり、「建物の現況」、すなわち、診断機関作成の耐震診断結果による本件建物の解体ないし建替えの必要性だけで正当事由の具備を認めたわけではなく、明渡しの条件として、裁判所が認める立退料の提供等も考慮して、正当事由が認められるとしたものである。

また、立退料について、本判決では、借家人補償に準じた価格、工作物補償、営業休止補償とその他補償の合計額を全て賃貸人の負担としているが、同様の理由で取り壊しによって生じる賃借人の損失を賃貸人だけに負担させるのは相当でないとした事例（東京地判平26・12・19 RETIO100-142）もあるので、あわせて参考にされたい。

東京都の発表（平成29年7月）によると、特定緊急輸送道路沿道の旧耐震建築物は4,842棟あり、診断実施は4,693棟で改修済等建築物は1,807棟となっている。つまり、未改修建物、未診断建物合計で3,035棟あり、防災対策の必要性が高まる中、今後、同様の問題が生じる可能性があることから本事例を紹介する次第である。