

●最近の判例から

更新拒絶の正当事由

高尾 勝弘

従来、借地法四条における更新拒絶の正当事由は、貸主側の事情が借主側のそれをかなり上回ったものでないと認められない傾向にあった。しかし、近來の社会環境の変化に従い、正当事由の補充要素たる立退料の効果をより積極に解する判決がみられるようになったので、その一つ（東京地裁昭六十二・三・二十三、判例時報一二六〇―二四）を紹介する。

借地人A社は、駅から至近距離にある飲食店街の一角をB社より賃借し、大衆酒場を経営していた。この借地契約は昭和三十四年に締結され、昭和四十一年に期間を二十年と定め更新されたが、その期間満了二年前の昭和五十九年にB社はA社に対し、期間満了時に土地を明渡ししてほしい旨通知した。しかし、A社がその要求に応じなかったため、争いとなったものである。

B社は、更新拒絶の正当事由として、①「当社は、現在ビルの一室を賃借して本社事務所としているが、業務（不動産賃貸業等）上本社ビルを建設する必要がある、その用地として本件土地およびこれに隣接する社有地を一

体化してそれにあてる以外にない。」②「A社グループは、飲食業として全国有数の営業規模を有し、各地に多数の不動産を所有している。その営業状態、資産規模からすれば他に本件土地・建物にかわる不動産を求めることは極めて容易である。」と主張し、予備的に、「叙上の事情では正当事由が具備されていないとしても、その補充としてA社に対し相当の立退料を支払う意思がある。」と申立てた。

これに対し、A社は、「本件建物は当社京浜地区店舗のうち中核的店舗であり、現時点で当該店舗を失うことは営業上大きな打撃となる。同業他社との競争に打ち勝つためには、この土地・建物の継続使用が必要である。また、B社は事務所ビルや共同住宅を多数賃貸しており、B社の役員員数（約二十人）からすれば、それらのうちのどちらかを管理業務用の事務所として使用すれば十分である。」と反論した。

判決は、「B社の事業の運営上、本件土地上に本社ビルを所有する必要性は不可欠のものといえず、B社が明渡しを求める意図は本件土地および本件隣地を一体として、その有効

利用を図りたいというに尽きるものと推認せざるを得ない。」とし、総合すると「B社が自社ビルの敷地として本件土地を必要とする必要性とA社が当該土地・建物を引続き使用したいという必要性の間には殆ど差が認められない。」とした。そして判決は、「B社の主張は正当事由としては不十分であるが、相当額の立退料の提供により補充しうる限度において、正当事由を備えていると認めることができる。」と判定し、B社が「一億円を若干超える程度」の支払い意思を示していたのに対し、一億八、〇〇〇万円の立退料支払いを命じ、「この金額もB社が提供を申し出た立退料の範囲を超えるものではない。」とした。

立退料の算出根拠は必ずしも一定のものとはいえないが、ともかく、従来の裁判例ではおそらく正当事由が認められなかったような状況でも、立退料の補充によってそれが具備したと認められ、貸主側の更新拒絶請求が容認される判決が増えていることは事実である。本件はその典型例といえよう。ただ、建物が居住用である場合には、それが営業用である場合に比して立退料を正当事由の補充要素として認定する例はまだ少ないようである。

（調査研究部調査役）