

最近の判例から (11)－正当事由と立退料－

賃貸人の建物の建替計画に一定の合理性・相当性を認め、建物使用の必要性があるとして、適正な立退料を支払えば正当事由を具備するとした事例

(東京地判 平24・4・17 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

賃貸人たる地位を承継した不動産業者（原告）が、法定更新により、期間の定めのない賃貸借契約となった貸室について、賃借人（被告）に賃貸借契約を解約する旨を申し入れた事案において、賃借人と賃貸人の建物使用の必要性を比較検討し、当該貸室の存する建物の老朽化の状況及び都市再生緊急整備地区に指定された大都市中心部の建物の有効利用を考慮した場合、賃貸人の建物の建て替えに一定の合理性・相当性があるとして、賃貸人からの適正な立退料の支払いがあれば解約申入れは正当事由を具備するとした事例（東京地裁 平24年4月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 平成13年12月、賃借人Y（被告）は、賃貸人A（訴外）所有の建物（昭和35年8月建築、地階1階地上6階建て）の1室を賃借し、Yは中華料理店として使用していた（以下、「店舗契約①」という。）。なお、本件建物は、大都市中心部の駅周辺に位置しており、最寄駅への近接性は良好である。
- (2) 平成15年6月、Yは、Aから、本件建物の他の2室を賃料月額2万円・期間2年の約定で賃借し、事務所として使用していた（以下、「事務所契約」という。）。
- (3) 平成16年12月、店舗契約①は、賃料月額47万2500円、期間3年として更新された（以下、「店舗契約②」という。）。
- (4) 平成17年6月、事務所契約は、YとAが

合意更新をしなかったため、法定更新により、期間の定めのない賃貸借契約となった。

- (5) 平成19年9月、不動産業を営むX（原告）は、Aから、本件建物を買受け、店舗契約②及び事務所契約の賃貸人たる地位を承継した。
- (6) 平成19年12月、店舗契約②は、YとXが合意更新をしなかったため、法定更新により、期間の定めのない賃貸借契約となった。
- (7) 平成20年4月、Xは、Yに対し、店舗契約②及び事務所契約を解約する旨を申し入れたが、Yは、解約の申し入れから6か月を経過しても店舗および事務室を明け渡さなかった。
- (8) 平成21年7月、Xは、Yに対し、本件店舗及び事務室の明け渡しを求めて提訴した。
- (9) Yは、本裁判で次のように主張した。
 - ア. Xの解約の申入れには正当事由がない。
 - イ. 賃貸借契約が終了に至るには、訴訟においては正当事由が具備されてから6か月を経過することによって終了するとされており、Xからは立退料を支払う旨の申入れがあったものにすぎず、正当事由を具備した解約申入れではないので、賃貸借契約が終了するのは判決が送達されてから6か月経過後ということになる。
- (10) なお、平成23年7月、Xは、地区市街地再開発準備組合とともに、東京都に対して、本件建物の敷地を含む地区について、都市再生特別地区の都市計画を提案し、同年12

月、正式に都市計画決定された。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Yは、Xから4600万円の支払いを受けるのと引き換えに、店舗及び事務所を明け渡すよう命じた。

- (1) 本物件が存在している地域は、平成14年に都市再生緊急整備地区に指定され、都市中心部において、老朽建築物の機能更新や土地の集約化等により、国際的な業務・金融・商業機能や高度な業務支援機能・生活支援機能等が調和した複合機能集積地を形成することとされている。
- (2) 本件建物は全体的に経年劣化が進行しており、外壁、階段等には亀裂が見られる。また、近隣地域の建物と比較して、老朽化、旧式化等による機能的陳腐化、市場性の減退等による経済的不適応が認められるため、現在、最有効使用の状態ではなく、有効利用を図るためには、本件建物を取壊し、新築するのが相当である。
- (3) 本件建物は、建築後50年以上が経過していること、Xらから提出された都市再生特別区域の都市計画案が受理されている事情に照らせば、今後相当額の費用をかけて存続を図るのではなく、高層ビルに建て替えて敷地の有効利用を図るという計画には、一定の合理性、相当性を認めることができ、Xには、建物使用の必要性があるといえる。
- (4) 一方、店舗の経営を継続したいというYの要望も合理性、相当性を有し、また、店舗の移転に伴って顧客喪失などの不利益を被るおそれなど、Yが被る経済的損失は小さくない。
- (5) 以上を総合すると、Xの建物使用の必要性がYのそれよりも高いとはいえないもののXが、店舗及び事務所の明渡によりYの被る経済的損失をてん補することがで

きる場合には、Xの解約申入れは正当事由を具備すると解するのが相当である。

- (6) 鑑定人の算定した、店舗及び事務所の立退料相当額4462万1000円の合理性を疑わせる事情は認められないので、Yの輸入業者としての営業所所在地の変更に係るシールの印刷・貼付費用90万3000円を加え、立退料としては4600万円が相当である。なお、Xは、立退料として2988万5500円、鑑定人による評価の相当額、又は裁判所が定める相当額を支払う用意があるとし、Yは、2億6140万円が相当であると主張した。
- (7) Xが、相応の立退料を支払う用意がある旨主張していたことは当該裁判所において顕著であり、その後Xがこの主張を撤回したとは認められないから、解約の申入れから6か月が経過したことは明らかである。

3 まとめ

本件は、本物件の存する地域に求められている機能に対応した建物の取壊し・建て替えには一定の合理性、相当性があり、賃貸人には建物使用の必要性があるといえとし、公益上の事情の斟酌も正当事由として考慮するとした事例で、都市中心部の再開発地域における賃貸借契約の解約に係る事例として参考となると思われる。

建物の老朽化を理由とした解約申入れの正当事由が認められなかった事例として、賃借人が建物を必要とする事情に加え、賃貸人の修繕義務を検討し、賃貸人に補強工事を実施する義務があるとした事例（東京地裁平成22年3月17日、RETIO83号148）もあるので、併せて参照されたい。

(調査研究部調査役)