

最近の判例から (11) – 正当事由と立退料 –

賃貸人が主張する建替えの必要性は高度であり、かつ賃貸人自身の建物使用に準じるものであるとして、立退料の支払を条件とすることで、正当事由が認められた事例

(東京地判 平25・6・14 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

建物賃貸借契約において、賃貸人が建物老朽化に伴う建替えを理由に賃借人に建物明渡を請求した事例において、本件建物の耐震性能の問題は、震度5弱程度の地震でも人命を損ないかねないほどに深刻で、早急な対応が必要なことは明らかであるから、これを建物老朽化という現況の問題として単純に評価することは相当ではなく、むしろ、人道的見地より、解約申入れに関する正当事由の判断上は、賃貸人自身の建物使用に準じる事情として位置づけ考慮すべきものとし、立退料の支払いと引き換えに建物明渡請求が認容された事例。(東京地裁 平成25年6月14日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

賃貸人X(原告)が所有する本件建物は、昭和36年ころ建築された商業建物であり、Xは、平成13年5月16日、賃借人Y(被告)との間で、本件建物を目的とする賃貸借契約(以下「本件契約」という。)を次の約定で締結し、そのころYに対し本件建物を引き渡した。

- ・期間 平成13年6月1日～平成18年5月31日
- ・賃料 月額315万円

XとYは、平成18年5月31日、賃貸期間を平成23年5月31日までと定めて本件契約を合意更新した。Xは、Yに対し、平成23年9月21日到達の書面により本件契約について解約申入れの意思表示をしたが、Yは、その後、

現在まで、本件建物を1階でゲームセンター店舗を営むなどして使用している。

Xは、Yに対し、本件建物の老朽化等に伴う建替えの必要を理由として、相当額の立退料の支払いと引換えに、本件建物の明渡請求を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 解約権行使の可否について

X及びYは、賃貸期間を平成23年5月31日までと定めたところ、いずれからも更新拒絶もしないまま同日を経過させたこと認められ、本件契約は、平成23年5月31日の経過時に法定更新されるとともに、以後は期間の定めのない契約として存続することとなったというべきである(借地借家法26条1項)。したがって、Xが同年9月21日に行った解約申入れは、借地借家法27条による解約として有効であり、ただ、同法28条の正当事由の有無が問題になるにすぎない。

(2) 正当事由の有無について

① 借地借家法28条は、建物の賃貸人による解約申入れは、ア建物の賃貸人及び賃借人の建物使用の必要性のほか、イ賃貸借に関する従前の経過、ウ建物の利用状況、エ建物の現況、オ賃貸人が申し出た財産上の給付(いわゆる立退料)を考慮して、正当事由があると

認められる場合でなければすることができないことを定めている。

② Xの解約申入れの理由は、X自身が本件建物を直接使用するというものではなく、老朽化し耐震性能上重大な問題を抱えた本件建物を新建物に建て替えることにある。耐震性能の問題は、耐震補強工事によっても対処が不可能ではないが、本件建物は、元々の施工の質等が劣っている上、老朽化により耐用年数が経過するとともに経年相応以上の劣化を生じており、建物全体に構造的問題も抱え、耐震補強工事には建物の現在価値を遙に上回る費用を要する状態にあるから、耐震補強工事の実施は合理的かつ現実的な問題解決方法とはいいがたく、建替えによる対処を否定すべき理由になりえない。

③ そして、本件建物の耐震性能の問題は、震度5弱程度の地震でも人命を損ないかねないほどに深刻で、早急な対応が必要なことは明らかであるから、これを建物老朽化という現況の問題として単純に評価することは相当ではなく、むしろ、人道的見地より、解約申入れに関する正当事由の判断上は、X自身の建物使用に準じる事情として位置づけ考慮すべきものといえ、かつ、早急な対応の必要性は高度である。

④ Yは、本件建物をゲームセンター店舗として使用しているが、本件契約を締結した動機は競合他社による賃借開業の阻止にあったのであり、ゲームセンター経営自体は赤字であるから、本来の用法としてYが本件建物を利用する必要性は乏しく、かつ、建物の利用状況の観点からも、本件契約の存続を積極的に保護すべき状況にはない。

⑤ X主張の建替えの必要性は高度であり、かつX自身の建物使用に準じる位置づけをすべきものであるのに対し、賃貸借契約の従前の経過上、Yに解約申入れを甘受しなければ

ならない落ち度等はないものの、Yが本件建物を本来の用法として利用する必要性は乏しく、かつ、本件建物に対するYの利害も本件契約上保護された利益ともいえないから、建替えを通じて敷地の高度利用という社会的効用が結果的に得られるということを副次的に考慮しながら本件をみたときには、本件契約の解約申入れの正当事由は、相当程度高度に基礎づけられているといえ、移転に当たって補完的な意味合いの立退料の支払がされる場合には、借地借家法28条の要件を満たすことになるというべきである。

⑥ 立退料の金額に関しては、耐震補強工事に代えて建替えを行うことはXにとっても費用対効果上メリットであること、建替えが結果的にもたらす敷地の高度利用化(さらにはこれにより期待される収益性の向上)という利益も専らXが取得すること、といった事情を総合考慮し、上記補完的な意味合いの立退料額として、本件建物について賃貸人が賃借人に不随意の立退要求を行う場合の賃貸借当事者間の借家権価格である8260万円(鑑定の結果)の半分に当たる4130万円を相当と認める。

3 まとめ

本判決は、建物の耐震性能の問題は、震度5弱程度の地震でも人命を損ないかねないほどに深刻であるとして、これを建物老朽化という現況の問題として単純に評価するのではなく、人道的見地より、解約申入れに関する正当事由の判断上、賃貸人自身の建物使用に準じる事情として位置づけた事案であり、注目される。

なお、正当事由の判断において、耐震性が検討された事例として、RETIO87-104、91-080も併せて参考とされたい。

(調査研究部主任調整役)