

最近の判例から (13) – 借地契約の更新拒絶と立退料 –

借地契約の更新拒絶について、借地権価格の補償を中心に算定した立退料提供による正当事由の補完を認めた事例

(東京地判 平25・3・14 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

土地所有者が、借地権者に対し立退料支払と引き換えに土地の明渡しを求めた事案において、更新拒絶は正当事由を充足していないが、土地所有者の土地利用計画に具体性があり、借地権者の移転が十分可能であることなどから、借地権価格の補償を中心に算定された立退料の提供により正当事由が補完されるとして、相当な立退料と引き換えに建物取去と土地明渡請求を認めた事例（東京地裁 平成25年 3月14日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

昭和8年、本件訴訟原告Xの父・甲は、本件土地（202.97㎡）について訴外Aとの間で賃貸借契約を締結し、Aは本件土地上に建物を建築した。なお、契約には増改築禁止特約が定められていた。

昭和26年、Aは建物を訴外Bに売渡し、昭和36年（4月3日）にBは建物を本件訴訟被告Yの父・乙に売渡し、同日、甲と乙は本件土地の賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結した。その後、甲は死亡し、Xが本件土地及び本件契約の賃借人の地位を相続した。

昭和49年頃、乙は建物を改築した。Xは、乙に対し、改築を承諾していないとして改築中止と本件土地を原状に戻すことを求めるとともに本件契約を解除する旨通知したが、乙は、改築は賃借人からの承諾があった旨通知した。

Xは、賃料の受領を拒絶し、乙は賃料を供

託するようになった。乙は、借地条件協定請求調停を申し立てたが、調停は昭和50年に乙の取下げにより終了した。

平成5年、Xは、乙に対し、月額賃料を増額する旨通知し、乙は、供託額を増額した。（注）通知額39,604円、供託額28,200円

平成11年、乙は、建物を改築した。Xは、乙に対し、原状回復と原状回復しない場合には本件契約を解除する旨通知した。

平成14年、乙が死亡し、建物及び本件契約上の賃借人の地位を相続した乙の配偶者乙2が賃料の供託を継続した。

平成17年、Xは、乙2に対し、月額賃料を増額する旨通知し、乙2は、供託額を増額した。（注）通知額48,744円、供託額33,000円

平成22年、乙2が死亡し、建物及び本件契約上の賃借人の地位を乙2の子のYが相続し、賃料の供託を継続した。

平成23年3月1日、Xは、Yに対し、本件契約の更新を拒絶する旨通知し、同年4月2日の賃貸期間が満了するので、速やかに建物を取去して本件土地の明け渡しを求めるよう通知をした。（注）平成23年は、昭和36年より満50年目となる。

同年8月、Xは、Yに対して、建物の取去と本件土地の明渡しを求める訴訟を提起し、予備的には、3,150万円又は裁判所認定の金員の支払と引き換えによる建物を取去と本件土地の明渡しを求める請求を行った。

なお、Xは、本件土地の隣地に保有する自宅に居住し、Yは居住している本件建物以外

に不動産は所有していない。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を容認した。

- (1) Xに本件土地を自ら直接使用する必要性はないが、借地借家法6条に定める「土地の使用を必要とする事情」には、借地の経済的な利用の必要も含まれると解するのが相当で、他のX所有地を含むXの開発計画には具体性があり、計画実現の場合には供託額の月額162円/㎡に対して賃料として月額4,143円/㎡を得られること及び事業費の負担並びに賃貸借期間（20年間）からすれば、計画が経済合理性を有することは明らかで、Xには本件土地を使用する必要性を一応認めることができるが、経済的な利益を目的とするもので、その必要性が高いとまでいうことはできない。
- (2) Yには、本件土地を使用する高い必要性が認められるが、Yが社会経済的に相当と認められる代替的移転先に移転すること自体は十分可能である。
- (3) 本件契約における増改築禁止特約は、その存在を直接的に示す証拠はなく、また、一連のXの行動からその存在を推認することもできない。Y等は、昭和49年以降賃料の供託を続けており、良好な信頼関係が継続していたということはないが、Xは供託を甘受してきたと評価することもでき、この点をもつて特にYに不利な事情と解するのは相当ではない。
- (4) Xの土地使用の必要がYの必要性を上回るということではできず、また、賃借人と賃借人間において、良好な信頼関係が継続していたとはいえないことが認められるものの、賃借人による背信行為に当たるということもできないのであるから、現状のまま

でXによる更新拒絶が正当事由を充足するということではできない。

- (5) Xが、経済的な利益のために本件土地を使用する必要性を訴えていることも踏まえて、Xが、Yに対し、借地権価格及び移転費用等を基準として算定される立退料を支払うことにより、更新拒絶の正当事由が補完され、本件土地の明渡しを求めることができることと解することが、当事者間の公平の見地からして相当というべきである。
- (6) 借地権価格（約5,500万円）を基本とし、正当事由の充足度、Yが必要とする移転費用等諸般の事情を一切考慮すれば、本件における相当な立退料は5,000万円であると認めるのが相当である。なお、建物の価格については、建物買取請求権の行使によって補償が図られるべきで、立退料の金額には含めていない。
- (7) Xの請求は、Yは、Xから5,000万円の支払いを受けるのと引き換えに、建物を取去して本件土地の明渡しを求める限度で理由がある。

3 まとめ

本裁判は、土地所有者の経済的合理性を更新拒絶の正当事由を構成する事由の一部として肯定的にとらえ、借地権価格（推定地価の7割）の約90%相当額を相当の立退料としたもので、当初の契約から約80年を経過した借地の更新拒絶に関する正当事由の補完に関する実務上の参考となる事例といえる。なお、本裁判では、借地期間中の借地人による建物改築に土地所有者が承諾していないとしても、地代の供託を漫然と受け入れ、契約解除等の法的手続きを取らずにいたして「供託を甘受していた」と評価し、賃借人による改築が紛議となった場合の適切な対応について示唆した事例ともいえる。