

最近の判例から (17) – 正当事由と立退料 –

築後40年以上経過の都心ビルの建替え・再開発の必要性を理由とした建物明渡し請求が立退料と引替えに認容された事例

(東京地判 平26・7・1 ウエストロー・ジャパン) 中島 功二

近接する自己所有ビルの一体開発を目的として、建築後約40年を経過した都心ビルを購入した賃貸人が、本件ビルの賃借人に対し、建物の老朽化、再開発、自己使用等の必要性及び立退料の申出を正当事由として、賃貸借契約の解約、建物の明渡しを求めた事案において、賃借人の自己使用の必要性につき、十分な金銭的補償がなされれば移転は可能であるとして、適正な立退料提供を条件に建物明渡し請求を認容した事例（東京地裁 平成26年7月1日 判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成22年7月、X（原告・法人）は、都心ターミナル駅前に存在する昭和46年竣工の本件ビルを、近接する自己所有のビル等と一体開発を行い、近隣の手狭なビルに分散するXの店舗を集約する大型商業施設の建築を目的として取得し、各テナントにつき賃貸人の地位を承継した。

(2) Xは本件ビルの各テナントに退去を要請し、約95%の区画が空室となったが、Y1（被告・法人・地下1階4区画を賃借）、Y2（被告・Y1代表者・地下2階1区画を賃借）はこれに応じなかった。

ア. Y1（本件建物竣工時より賃借）

店舗<イ> 喫茶店 賃料@82万円余/月
倉庫<ロ> 従業員控室及び倉庫
賃料@8万円余/月

倉庫<ハ> 倉庫 賃料@1万円余/月
店舗<ニ> 喫茶店 賃料@96万円余/月

イ. Y2（昭和53年より賃借）

店舗<ホ> 靴修理店 賃料@7万円余/月

(3) Xは、一体再開発の必要性から本件ビルを建替えることで合理性・利便性を生かし自己使用する等の正当事由があるとして、Y1及びY2（以下「Yら」という。）に賃貸借契約の解約を申し入れるとともに、正当事由を補完するものとして財産上の給付（立退料として、店舗<イ>並びに倉庫<ロ>及び<ハ>1580万円、店舗<ニ>1850万円、店舗<ホ>180万円）の申出を行い、解約申入れから6か月を経過した平成25年5月をもって賃貸借契約が終了したと主張して、所有権に基づき、Yらに対し立退料の支払と引換えに各区画の明渡しを求めた。

(4) なお、Yらは、Xに対し、解約申入れの6か月後である平成25年5月が経過した後も平成26年6月分まで、本件各区画の賃料等に相当する金員を支払っている。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求につき、一定額の立退料と引換えに建物明渡しを認容した。

1. X及びYらが本件各区画の使用を必要とする事情

(1) 本件ビルは、昭和46年の竣工で昭和56年建築基準法施行令改正前の基準で新築されており、相当程度老朽化している。

(2) 周辺地域においては商業化や土地の高度利用が進んでおり、多数の手狭なビルに店

舗が分散するXにおいて、道路を挟んで西側に位置するB館との一体開発を企画し、相当程度老朽化した本件ビルを取得したことには、一定の必然性・合理性があるといえる。

- (3) Xは、上記開発計画に伴って、歩行者の多い本件ビルのバス発着所の移設、交通量の多い駅前都道に対して新築する建物位置の後退を計画しており、本件ビル周辺を含むA駅周辺地域が、柔軟な都市計画特例を可能にする都市再生特別措置法上の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定されていることに照らし、一定の現実性を有する。
- (4) 本件ビルのテナントの多くが、Xの要請を受けて退去し、本件ビルの空室率は約95%であり、Xは本件各区画の明渡しを受けて早期に本件計画を実行するよう切実な必要性を有している。
- (5) よって、上記Xの必要性は正当事由の判断にいたって相当程度考慮に入れるべきものと言える。
- (6) Y1の喫茶店は、長年の営業により固定客が付いており、また、マスコミに取り上げられたことがあるなど、引き続き各店舗の使用を必要とする事情を認められるが、十分な金銭的補償がなされれば、店舗を移転することも不可能ではないといえる。

また、Y2の店舗については平成25年8月より休業しており、店内にあった機器等は搬出されていることが確認され、使用する必要性は相当程度低下していると言ふべきである。

2. 適正な立退料の額について

上記(1)~(6)の諸事情を踏まえると、適正な立退料が提供されれば、Xの解約申入れは正当事由を満たすと解される。

X及びYらが本件各区画を必要とする事情

及び鑑定評価や移転実費並びに営業損失分を含め考慮し、Y1において、店舗<イ>並びに倉庫<ロ>及び<ハ>については、鑑定評価の借家権価格の2分の1である2620万円に、移転実費及び営業損失分のうち2500万円を加算した5120万円、店舗<ニ>については、鑑定評価の借家権価格の2分の1である2715万円に、同様に移転実費及び営業損失分のうち2500万円を加算した5215万円を立退料の額とするのが相当である。

一方、店舗<ホ>については、Y2が営業を行っていない状況も考慮すると、鑑定評価の借家権価格の約4分の1、また賃料約2年分に相当する本件申出額である180万円をもって正当事由を補完するに足りる立退料の額であると認めることができる。

3 まとめ

建物の老朽化に伴う解約申入れの正当事由が認められなかった事例として、賃貸人が建物の使用を必要とする事情に具体的な主張・立証及び計画性が不十分と判断され、賃借人の建物（店舗）に継続性・収益性を踏まえ同条件の店舗を借りられる保証がないことにより、賃貸人の正当事由が認められなかった事例（東京地裁 H25・2・25 判決 ウエストロー・ジャパン）などがある。

これらの事例を比較して、今回の事案においては、老朽化の立証に加えて、近接する自己所有ビルとの一体再開発による建替えなど具体的な計画性があったことや都市再生緊急整備地域内であったこと等々により判断を左右したものと思われる。

（調査研究部調査役）