

最近の判例から (18) – 正当事由と立退料 –

賃貸人の賃借人に対する共同住宅の売却のための建物明渡請求は、170万円の立退料支払により正当事由が補完されるとして、賃貸人の請求が認められた事例

(東京地判 平26・5・14 ウストロー・ジャパン) 松木 美鳥

借地権付建物の賃貸人が、借入金の返済、他の相続人への価格弁償債務、借地更新料の未払債務などに充当するため、自宅とそこに隣接する当該物件を売却する必要性を正当事由として更新拒絶の意思表示を行い、賃借人に対し立退料170万円と引換えに建物明渡を請求した事案において、一定額の立退料支払により正当事由が補完されていると認められるとして、賃貸人の請求を認容した事例（東京地裁 平成26年5月14日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 借地権付の本件共同住宅を所有し、その一部である本件建物を賃借人Y（被告）に対して賃貸している賃貸人X（原告）が、本件共同住宅の売却の必要性等の正当事由があるとして賃貸借契約の更新を拒絶し、Yに対し、賃貸借契約の終了に基づき、本件建物の明渡し及び契約終了後である平成24年8月15日（訴状送達日の翌日）から本件建物明渡済みまでの賃料相当損害金の支払を求めた事案である。

(2) 本件建物について以下の約定で賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、これに基づき、B（Yの夫）に対し本件建物を引き渡した。

- ① 期間 平成22年5月8日から平成24年5月7日まで（2年間）

- ② 賃料 75,000円（管理費5,200円含）

- ③ 敷金 139,600円

- (3) Bは、平成23年10月8日死亡した。

Bの妻であるYは、本件賃貸借契約に係る賃借人の地位を相続した。

- (4) Aは、平成23年11月初旬頃、Yに対し、本件賃貸借契約の更新をしない旨の通知（以下「本件通知」という。）をした。

- (5) Aは、平成24年3月8日死亡した。Aの子であるXは、本件賃貸借契約に係る賃貸人の地位を相続した。

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) 本件借地については、昭和50年9月30日に契約が更新され、その際、更新料の分割払が合意されたが、その一部6,468,000円が未払となっている。

(2) Aは、年金のほか、賃貸用居室4室や駐車場を賃貸して賃料収入を得ていたが、妻や自身のため入院費等の高額を支払を要する状況になったことや、本件借地更新料の未払分の支払をする必要があったことから、本件借地の地主と協議の上、本件共同住宅と本件借地を同時に売却することを計画して、賃借人と立退きの交渉も始め、平成23年12月までに、本件建物を除く3室が明け渡された。

- (3) Xは、現在、妻と併せた世帯の手取りと

して月額44万円程度の収入を得ているが、自宅のローンの借入金残債務が平成24年5月11日時点で約1,380万円あり、現在も、月平均にして約13万円を支払っているほか、本件共同住宅の維持費として毎月約10万円の支払や友人からの借入金の返済として毎月2万円の支払を要する状況にある。

(4) また、本件共同住宅は、老朽化が進み改修を要する状況にあり、概算ではあるが、母屋の内部改装工事として約620万円、賃貸用居室1室(202号室)の内部改装工事として約210万円の合計約830万円を要するとの見積りがされている。

(5) Xは、本訴において本件賃貸借契約の更新拒絶の正当性を補完するため、170万円の立退料を提供する旨を申し出ており、多少の増額をすることも検討できるし、明渡しを6か月程度猶予することや転居先の確保にも協力する旨を供述している。なお、Yは生活保護を受けており、本件においては一定の転居費用(敷金等)が支給されることが見込まれている。

(6) 以上の認定事実によれば、本件通知時よりもより、本件賃貸借契約の期間満了日である平成24年5月7日当時にも、本件共同住宅及びその借地権を地主所有の本件借地と一括して売却する必要性が高かったというべきで、AないしはXにおいて、地主と共にそのような計画を立て、本件賃貸借契約の更新を拒絶したこともやむを得なかったというべきである。他方、Yにおける本件建物の使用の必要性は、住居とすることに尽きるもので、高齢で要介護2の状態にあり、外出時には電動カートの利用を要する状況にあるものの、本件建物それ自体は、そのような状況にあるYの居住に適したものとは必ずしも言い難いもので、AやXの好意によって事実上居住の便宜が図られていたにすぎないものもあり、

むしろ、Yのいう条件を満たす転居先も存在すること、本件建物の居住期間などにも照らすと、XがYに対し一定の立退料を提供するのであれば、更新拒絶の正当性を補完するものと考えられる。そして、引越料その他の転居に要するものと見込まれる費用のほか、Xが170万円の立退料の提供の申出をしていること、生活保護受給者であるYには一定の転居費用の支給も見込まれていること、その他本件に顕れた一切の事情を総合すると、170万円の立退料が提供されるならば、正当事由の補完として十分なものと考えられる。

3 まとめ

賃貸借契約の更新拒絶又は解約申入れをめぐる事例は多く見受けられ、なかでも、「正当事由」の有無が争点となる判例も多く、借地借家法28条は、①建物の賃貸人及び賃借人の建物使用の必要性、②賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況、④建物の現況、⑤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解約申入れすることができないことを定めている。

本判決は、賃貸人の資金難を理由にした共同住宅の売却の必要性は高いとして、また、賃借人のいう条件を満たす転居先も存在するから、一定の立退料を提供するのであれば、更新拒絶の正当事由を補完するものであるとされた事例である。

賃貸人及び賃借人の事情を比較考慮するなかで、賃貸人側の事情の一つである資金難の窮状について、重視された数少ない判例と思われるので紹介させて頂く。