

## 13 更新拒絶及び解約申入れの正当事由

### 1 旧住・都公団の団地建替事業を理由とする建物賃貸借契約の更新拒絶に旧借家法所定の正当事由が認められた事例

浦和地判 平成11年12月15日 判時1721-108

#### <事案の概要>

X（旧住・都公団）は、その管理する賃貸住宅の賃借人であるYらに対し、団地建替事業を理由に賃貸借契約の更新を拒絶して、住宅の明渡しを請求した。これに対して、Yらは、Xの賃貸借契約の更新の拒絶には旧借家法第1条の2の正当事由がないと主張した。

#### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

旧借家法第1条の2の正当事由の有無は、建物明渡しによる賃貸人と賃借人双方の利害得失の比較により総合的に判断されるべきである。

建替事業は国の政策に基づき居住水準の向上及び土地の有効利用を目的として実施される事業であることは賃貸人側の事情の重要な要素として斟酌すべきである。

他方、明渡期限までの2年間の話合期間の設定、移転先ないし仮移転住宅のあっせん、戻り入居者に対する家賃激変緩和措置が講じられていることは賃借人側の事情として考慮される。

結論として、Xの更新拒絶に正当事由が存在する。

### 2 居住目的の建物賃貸借を解約申入れにより終了させる場合の立退料は、いわゆる借家権価格によらず、移転実費及び転居前後の賃料差額の1～2年分程度の金額が認められるべきであるとされた事例

東京高判 平成12年3月23日 RETIO48

#### <事案の概要>

昭和34年に建築された本件共同住宅の所有者Xは、その老朽化及び土地の高度利用の必要性を理由として本件賃貸借契約の解約申入れを行い、賃借人Yらに対し、本件賃貸住宅の明渡し及び契約終了日（平成10年6月1日）以降の賃料相当額の損害金の支払いを求めて提訴した。これに対し、YらはXの解約申入れには正当事由がないと主張して争った。

#### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

本件共同住宅の築後40年を経過していること及び立地の地理的条件からXの改築計画に十分な合理性がある。

借家人が居住のために建物使用を必要としている場合の立退料は、移転実費及び移転前後の賃料差額の1～2年分程度の金額が認められるべきものであり、いわゆる借家権価格によって立退料を算定するのは、正当事由があり賃貸借が終了するのに、あたかも賃貸借が存在するような前提に立って立退料を算定するもので相当でない。

本件にあっては改築計画の合理性、昭和63年からの賃料据置措置及び立退料200万円の