

最近の裁判例から (13) – 更新拒絶の正当事由 –

賃貸住宅を購入し自ら居住するとした外国籍の貸主の、借主に対する契約終了・建物明渡請求が棄却された事例

(東京地判 令元・7・5 ウエストロー・ジャパン) 山本 正雄

賃貸中の住宅を購入した外国籍の貸主が、借主に対して、本件建物は来日時の住宅使用を目的に購入したものであり自己使用する強い必要性があるとして、賃貸借契約の終了及び建物の明渡しを求めた事案において、借地借家法28条に照らし、貸主に建物明渡しを求めるべき正当事由は認められないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 令和元年7月5日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年11月、本件建物について、貸主Aと借主Y（被告）は、下記内容の賃貸借契約（本件契約）を締結し、翌月、Yは本件建物の引渡しを受け居住した。

〈建物賃貸借契約の概要〉

- ・賃料 月74,000円
- ・共益費 月 7,000円
- ・賃貸期間 平成27年12月～平成29年12月
- ・敷金・礼金 74,000円
- ・解約予告 借主は貸主に対し2ヵ月前まで
貸主は借主に対し6ヵ月前まで
- ・使用損害金 賃料の倍額相当額

平成28年12月、Aは貿易の仕事をしている外国籍のX（原告）に対し、本件建物を売却した。

平成29年6月、XはYに対し、本件契約について同年12月の契約期間満了時をもって更新しない旨通告した。

XとYは、契約の更新にあたっての条件について折合いがつかず、同年12月、本件契約

の契約期間は満了した。

Xは、自国と日本の間の貿易の仕事をしており、仕事で来日した際、あるいは休暇を日本で過ごす際に、日本における住所又は居所とするために本件建物を購入したものであり、建物を自己使用する必要性があるとして、Yに対し、本件建物の明渡し及び明渡し済みまで約定の使用損害金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

これに対し、Yは、前の貸主Aとの間で更新料支払いの合意をしており、本件建物の自己使用の必要性は尊重されるべきであり、Xはそのことを知りながら建物を購入したものであり、借主の建物使用を脅かすような行動はすべきではないと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（更新拒絶等における正当事由の存否）

建物賃貸借契約における更新拒絶等における正当事由の存否については、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、判断するものである（借地借家法28条）。

Yは、平成27年11月、住居として使用する

目的で、月額賃料74,000円、月額共益費7,000円、更に敷金及び礼金としてそれぞれ1ヵ月分を支払い、更新に際しては更新料として賃料1ヵ月分を支払う旨の内容で本件賃貸借契約を締結し、同年12月に本件建物に入居した。Yは、入居後、本件建物を住居として使用している。

一方、Xは、外国で会社を経営している。Xは、物品の輸出入及び貿易を行う会社の役員になることを想定し、業務及び休暇で来日した際に日本国内における住居として使用することを考え、平成28年12月に本件建物を買収した。Xは、平成29年2月に設立された会社の取締役として5月に就任し、会社の業務のために月に1回から2回程度来日している。

また、本件建物を含む一棟の建物は、昭和57年に新築された鉄筋コンクリート造陸屋根10階建ての建物であり、本件建物はその7階部分であるところ、本件建物について老朽化等の事情により、Yの居住の継続が困難であるとか、X等による大規模な修繕等を要するなどといった事情は認められない。

上記で認定した事実によれば、Xの本件建物の使用を必要とする事情が、Yの本件建物の使用を必要とする事情を上回るものであると認めることはできないし、本件賃貸借契約に関する従前の経過、本件建物の利用状況及び本件建物の現況等に照らしても、Xが本件建物の明渡しを求めるべき正当事由を認めることはできない。

3 まとめ

借地借家契約において、貸主が更新を拒絶する場合には「正当事由」が必要である。その「正当事由」の判断に当たって考慮する要素は、本件判示でも示されている通り、①賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情、②建物の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（建物の老朽化等）、⑤賃借人に対する財産上の給付（立退料）であり、①～④の要素を考慮した上で、⑤賃貸人の「立退料の提供」が補完的な事由として考慮される。

本件判決は、業務等で日本に滞在するときのために賃貸人が本件建物を購入したものであり、賃借人が建物の使用を必要とする事情を上回るものでないと判示している。なお、本件では、賃借人に対する立退料の提示もなかった。

本件判決の判断は妥当であるが、最近、日本の借地借家法の理解が不十分なためか、本件のように外国籍の人が自己使用を目的に賃貸中の物件を購入し、賃借人に立退きを求める裁判をする事案（東京地判 平30・11・1 ウエストロー・ジャパン）がみられる。

媒介業者におかれては、法制度や商慣習の異なる外国籍の人と賃貸借物件の売買の媒介を行う際には、後々トラブルが起きないように、関連する日本の法制度や商慣習についても適切にアドバイスを行うことが望まれる。

（調査研究部次長）