

最近の裁判例から (14) - 立退料 -

築後45年以上を経過したアパートの賃貸人からの解約申入れに、 正当事由の補完として立退料100万円をもって認容した事例

(東京地判 令2・2・18 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

築後45年を経過し老朽化したアパートに係る、賃貸人の賃貸借契約解約申入れについて、正当事由の補完として立退料100万円をもって認容した事例（東京地裁 令和2年2月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成19年5月14日、賃貸人Aは、所有していたアパート（本件アパート）の1室（本件建物）について、賃借人Y（被告）と賃貸借契約（本件契約）を締結し、本件建物を引き渡した。

月額賃料：48,000円

期間：平成21年5月13日まで

平成21年5月13日、Yが、更新契約の締結を拒絶したことから、本件契約は、期間の定めのない賃貸借となった。

平成29年4月11日、Aの死亡により、本件契約の賃貸人の地位は、Aの子であるXら（原告）に承継された。

平成29年5月24日、XらはYに対し、老朽化や倒壊の危険から本件アパートの取壊しの必要があるとして、6か月経過により、本件契約を解約する旨の申入れをした。

平成30年3月1日、Yは、Xらから送付された「本件契約が平成29年11月13日に終了したとして、本件建物の明渡しを催告する通知書」を受領した。

平成30年4月4日、Xらは、Yが本件建物の明渡しに応じないことから、本件を、東京地裁に提訴した。

平成30年11月14日、東京地裁は、本件を民事調停に付したが、令和元年7月18日終了した。

（Xらの主張）

①昭和46年11月に建築された本件建物は、築年数の経過による劣化・損耗が生じ、老朽化が進行した。

収益物件たる本件建物の効用を回復するためには、工事費用として1834万円余が必要である上、本件建物について早期に耐震補強工事を行う必要が生じているところ、その費用として、1782万円余を要する。

賃貸人に、このような経済的負担を強いるのは酷である。

Xらは、アパート経営は不慣れであり、今後の生活資金等のために現金確保の必要性が高く、本件建物を取り壊しの上、その敷地を第三者に売却するなどして相応の現金を確保すべき必要性がある。

②Xらは、Yに対し、正当理由を補完する立退料として、100万円又は裁判所が相当と認める金額の支払を申し出る。

（Yらの主張）

①本件アパートの老朽化により収益物件としての効用が喪失したのは、賃貸人による修繕義務の不履行という怠慢の結果であって、自業自得である。耐震工事補強工事の費用については信用できない。

本件アパートの取壊しの必要についてのXらの主張は、Xらの大変さのみを言い募るものにすぎない。

- ②本件建物の明渡しをせざるを得ないとしても、その立退料は350万円が適当であり、少なくとも200万円を下ることはない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、立退料100万円をもって、XらのYに対する建物明渡請求を認容した。

(1) 正当事由の存否について

本件アパートは、解約申入れ時において、築45年以上が経過しており、本件アパート全体の老朽化が顕著であって、かつ耐震性の観点からみても倒壊の可能性が高く、また耐震のための工事には相応の費用を要するものといえることができるから、Xらにおいて本件建物を含む本件アパートの取壊しの必要性が高いものといえることができる。また、共同住宅である本件アパートの収益物件としての機能を維持するためには、相応の修繕費用を支出する必要があることは優に認められ、本件アパートの状態や固定資産税評価額、本件契約の賃料等に照らしてみると、その方法として修繕が適切であるといえることができないから、この観点からも本件アパートの取壊し(又は建替え)の必要性が補強される。

一方、Yは、本件建物を住居と使用し、解約申入れ時における賃料滞納事実が見当たらないことからすれば、本件建物使用に対する期待を保護する必要性が一定程度認められる。

そうすると、解約申入れについて、上記の事情から、直ちに正当事由があるとまではいえないが、正当事由を基礎づける事実が相当程度認められるものといえるべきである。

(2) 正当事由の補完としての立退料について

Xらは、正当事由の補完として、立退料の支払の申出をし、その額を100万円又は裁判所が相当と認める金額としている。

そこで検討するに、上記(1)のとおり、正当事由を基礎づける事実が相当程度認められるものといえるべきであるところ、これに加え、Yに対する移転先の物件の紹介事実といった交渉経過、本件提訴時には、本件アパートにはYの他に居住者がいないこと、その他本件契約の賃料、本件アパートやその敷地の固定資産税評価額(116万4000円)等の事情を総合考慮すれば、Xらによる申出額であり、本件契約の賃料の20か月分以上に相当する100万円を正当事由の補完としての立退料と認めるのが相当である。

3 まとめ

本件は、老朽化したアパートの貸主からの解約申入れに、直ちに正当事由があるとまではいえないとしながらも、立退料100万円をもって認めた事例である。

その判断には、借地借家法第28条に基づき、貸主及び借主が建物を必要とする事情や建物の老朽化等の現況、補完的事由としての立退料の提供などが要因となる点で、実務において参考となる一事例と思われる。

他に、建物老朽化を原因とした賃貸人の契約解除について、立退料の支払を条件に認められた事例としては(東京地判平25・6・14 RETIO 94-092)、(東京地判平25・12・11 RETIO96-126)、反対に認められなかった事例としては(東京高判平24・12・12 RETIO93-158)がある。

(調査研究部調査役)