

最近の判例から

(13) - 解約の正当事由 -

建物の朽廃、倒壊の危険を理由とする解約の正当事由を否定し、賃貸人に補修工事を命じた事例

(東京地判 平22・3・17 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

賃貸人が賃借人に対し、建物が朽廃、倒壊する危険性が高いという正当の事由があるとして賃貸借の解約を求め、他方、賃借人は賃貸人に対し、建物の倒壊の危険から免れるための通常の補修工事の実施を求めた事案において、賃貸借契約の解約の申入れの正当事由を否定し、賃貸人に補修工事の実施を命じた事例（東京地裁 平成22年3月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Y1（用品雑貨の販売店経営）、Y2（飲食店経営）は、昭和39年8月に建築された木造2階建の建物の1階部分、2階部分をそれぞれ賃貸人Xから賃借して営業している。Xは本件建物を前所有者から平成17年10月に取得した。なお、本件建物は、前所有者が平成10年12月に本件建物を調査したところ、基礎の不同沈下を原因とする建物の傾斜がみられたことから屋根を軽量化し、外壁の補修工事を行っている。

訴外Aは、Xから耐震診断の依頼を受け、平成19年3月、その結果を書面にまとめた（以下「都市構造計画の調査」）。都市構造計画の調査によると、本件建物は、大地震での倒壊を示す総合評価の評点が0.23であった。なお、この総合評価は、1.5以上「倒壊しない」、1.0以上1.5未満「一応倒壊しない」、0.7以上1.0未満「倒壊する可能性がある」、0.7未満「倒壊する可能性が高い」と分類するもの

である。なお、本件建物に補強工事を実施した場合には、総合評価は1.04となるが、本件補強工事を実施しても建物の傾斜による危険性が残ることから「本建物は改築を前提に改修計画を進めることを推奨する」と結論付けている。

Xは、本件建物は倒壊の危険性が高い極めて危険な建物であり、建築後45年が経過していることもあって、既に建物としての社会的な効用を失い、朽廃しているというほかはなく、Y1らとの賃貸借契約は、対象たる本件建物が朽廃したことにより、当然に終了している。また、本件建物が倒壊すれば、通行人の生命・身体に重大な危害を与えたり、周囲の建物にも重大な損傷を与え、Xが民法717条1項の規定による無過失責任を負う可能性もあるから、本件建物は早急に取り壊す必要があるなどとして、本件賃貸借の解約を求めて提訴した。

他方、Y1らは、長年にわたって本件建物で営業を続けて顧客を獲得してきたものであり、今後も本件建物において営業を続けていく必要性が高い。賃貸人は民法606条1項の規定により、賃借人の使用収益に必要な修繕義務を負い、建物に通常の補修を加えれば倒壊の危険から免れるのであれば、当該建物は朽廃したとは認められず、賃貸借契約がなお継続することになる以上、賃貸人からの明渡請求は認められず、また、賃貸人は補修の義務を果たすべき責任を負うとして、補修工事

を求めて反訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は次のように判断して、賃貸人の請求を棄却し、賃借人の請求を認容した。

(1) 朽廃による賃貸借契約の終了について

都市構造計画の調査のうち総合評価というのは、大地震動での倒壊の危険性を示すものであり、ここでいう大地震動というは、震度6弱の大規模な地震が起きた場合を想定していることかがわかる。しかるに、大規模な地震が起きた場合に倒壊する可能性が高いというだけでは、賃借人らが現に利用している本件建物がその社会的効用を失い朽廃したとは到底認められない。

(2) 解約の正当の事由について

本件建物は傾斜しているものの、その傾斜が平成10年の調査時から平成19年の都市構造計画の調査時まで著しく進行しているとまでは認められず、本件補強工事を実施してもなお倒壊の危険性が高い極めて危険な建物であることを認めるに足る証拠は存在しない。なお、後記のとおり、本件補強工事に要する費用は低廉なものであるから、本件補強工事の実施が経済的観点から不能であると認めることはできない。賃借人らが本件建物を長年にわたって利用してきていることをかんがみると、他の賃貸人の主張事実を併せて考慮しても、賃貸人の賃貸借契約の解約申入れに、正当事由があるとは認められない。

(3) 本件補強工事の必要性について

本件建物は、本件補強工事を実施することにより、大地震動があった場合の耐震性能が、実施前の「倒壊する可能性が高い」から「一応倒壊しない」にまで飛躍的に向上することが認められる。そして、本件補強工事に要する費用は100万円程度であり、賃料と比較すれば低廉なものであると認められる。これら

の事実を照らすと、耐震壁がないことによる偏心は、賃貸人が606条1項の規定による修繕義務を負うところの賃貸借の目的物の破損に当たるといふべきであり、かつ、経済的観点からしてその修繕が不能とはいい難いことから、賃貸人には、その費用負担において、本件補強工事を実施する義務があると認めるのが相当である。

3. まとめ

「建物が築30年を経過して老朽化し、建替えるので更新はしない、契約を解除する」などとして、貸主から立退き要求を受けている借主からの相談が多くある。

貸主が契約の更新を拒絶する、又は解約するには「正当な事由」が必要であるところ、建物の老朽化も正当事由の判断に際して考慮される事由の一つではあり得るが、最も重要な事由となるのは貸主及び借主がその建物の使用を必要とする事情である。つまり、正当事由が認められるためには、借主を立ち退かせてまで貸主が建物を利用しなければならない特段の事情が存在することが必要となる。

また、建物を賃貸した貸主には、建物の使用収益に必要な修繕をする義務があり、本事例で判示されているように、補強工事により建物の安全性が保たれるのであれば、貸主は補強工事を実施する義務を負う。貸主は建物の老朽化や耐震強度不足を理由に、一方的に更新拒絶や解約をすることはできないことに留意する必要がある。

(調査研究部上席主任研究員)