
 最近の判例から (10) – 建物明渡しの正当事由 –

建物が古く震度6強程度の地震でも倒壊の危険があり、安全確保の見地から取り壊す必要性が高いと認められ、立退料の支払によって建物の明渡しの正当事由が認められた事例

(東京地判 平23・8・10 ウエストロージャパン) 東 真生

賃貸人が賃借人に対し、建物の所有権に基づき貸室の明け渡しを求め、賃借人は占有権原として賃借権があると主張し、賃貸人の明渡請求等を争った事案において、賃貸人には貸室を自ら使用する必要性は認められず、賃借人には自宅の一部として生活上使用する必要性を認められるものの、建物は相当古く震度6強程度の規模の地震でも倒壊の危険があり、安全の確保の見地から取り壊しをする必要性が高いと認められ、危険な建物の存続を認めることは相当ではなく、立退料の支払によって賃借人の不利益を補てんするのが相当であり、賃貸人の撤去通知による解約申し入れは有効であるとした事例（東京地裁 平23年8月10日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

本件は、賃貸人X（原告）が、賃借人Y（被告）に対し、所有権に基づき、本件貸室の明渡しを求めるとともにXが本件貸室についての所有権を取得した後の日である平成19年7月以降の賃料相当損害金の支払いを求めるのに対し、Yは、占有権原として、Xに対する賃借権があると主張し、Xの明渡請求等を争った事案である。

(1) Xは、平成19年4月、本件貸室を含む建物と土地を前所有者から売買により取得した。

(2) Yの父親は、期限の定めなく本件貸室を

賃借し、自己が営む牛乳販売業の物置とするなどして使用してきたが、Yの父親が死亡すると、Yは賃借人の地位を継承した。平成14年に牛乳販売業を廃業した後、本件貸室内に自動車を駐車したり、洗濯機等の日用品を置くなどして使用し占有している。

(3) Xは、平成21年4月、Yに対し、本件貸室の賃貸期限は平成19年6月までであり、それ以降は、Yに占有権原はないとして、本件貸室内に駐車してある自動車を直ちに撤去するよう求めた（本件撤去通知）。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、賃貸人X（原告）の請求を一部認容した。

(1) XからYへの本件撤去通知は、本件貸室の賃貸期限が平成19年6月までであって、その以降の占有権原はないから、自動車の撤去を求めるというものであって、形式的に見れば旧借家法上の解約申し入れに沿う内容とはいえないが、以後賃貸借をやめるというだけの意思表示であって、本件撤去通知の当時、正当事由の存在が認められれば、本件撤去通知による解約申し入れは有効であるといえる。

(2) 正当事由の有無については、①Xは、一帯の再開発を予定している業者に本件土地を隣地と一緒に売却する予定で取得したものであり、本件建物を自ら使用することは予定していないこと、②本件貸室は、Yの父親が牛

乳販売業に使用するなどの目的で借り受け、Yに代替わりした後廃業してからは、洗濯機等の日用品の置場や自動車の車庫代わりとして使用されていること、③Yは近隣に土地建物を所有し、そこで起居生活しており、洗濯機を設置する場所があること、④本件建物は、遅くとも昭和16年ころには存在していた古い木造家屋であり、耐震診断結果報告書によれば現在の耐震基準にもとより適合するものではなく、1階道路側に開口が多く、壁の位置が偏っていて量も少なく、建物の強度を表す壁量も不足していること、また、腐食やシロアリによる浸食、壁面のひび割れも確認され、震度6強から震度7の地震が発生した場合には倒壊のおそれが極めて高いとされていることの各事実が認められる。

(3) 以上の事実によれば、本件貸室を自ら使用する必要性につき、Xにはなんら認めることができない一方で、Yには自宅の一部として生活上使用する必要性を一応肯定することができる。もっとも、本件建物は相当古く、震度6強程度の規模の地震でも倒壊の危険が指摘されていて、建物内の人間の安全はもとより、その周辺の人間等の安全を確保する見地から、取り壊しをする必要性が高いと認められる。そうすると、長年自宅の一部としており、中の物件を移転するとなると、生活上の不便や経済的負担が発生して、Yが抱える身体上の疾患、障害と相まって、不利益を被ることは理解できるものの、本件貸室を使用する必要性にかんがみると、危険な建物の存続を認めることは相当ではなく、転貸借の終了によってYが被る不利益については、立退料の支払によって補てんするのが相当である。そして、Yが本件貸室を使用する主な目的は、自動車の車庫と洗濯機を設置する場所であることを考慮すると、立退料の額は150万円とするのが相当であり、Xは、同金額の

立退料の支払を申し出ている。以上によれば、本件撤去通知による解約申入れは有効である。

(賃貸借の終了時期に係る判示は割愛する。)

3 まとめ

本件は、貸室の賃貸借契約について賃貸人による賃借人への解約の申入れの正当事由が認められた事案である。

借地借家法28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）については、賃貸人による解約の申入れの正当事由の有無は、賃貸人及び賃借人（転借人を含む。）の建物使用の必要性を主な判断要素とし、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からの立退料の提供を補完的な判断要素として、様々な事情が総合的に考慮されて判断されるものと考えられる。

本件においては、建物使用の必要性について、賃貸人には認められない一方で賃借人にも必ずしも大きくないと認められること、震度6強程度の規模の地震でも倒壊の危険が指摘される建物の現況、賃借人の不利益が立退料の提供で補てんされることなどの要素が総合的に考慮されて、正当事由が認められるという判断となったものと考えられ、実務上参考になる事例である。

昨年3月の東日本大震災の発災以降、首都圏や西日本など我が国の広範囲で大地震の発生のおそれが指摘されていることから、建物の耐震性確保への要請が高まっているところであり、今後、補完的な判断要素とはいえ、建物の現況を重く見て正当事由の有無が判断される事例が増加していく可能性に留意すべきであろう。

(調査研究部長)