

「耐震性欠如と借地借家法の〔正当事由〕をめぐる判例分析
— 建物耐震に関する法制度の変遷も振り返りつつ」

法学博士・弁護士・不動産鑑定士

澤 野 順 彦

1. はじめに

- (1) 本テーマに取り組んだ動機
- (2) 本テーマの主要な論点
 - ①耐震診断の法的位置づけ
建物に対する耐震性問題の経緯と法的規制
 - ②借地借家法28条の正当事由との関係
 - ③耐震性の欠如と賃貸人の修繕義務、賃借人の修繕権
(民法606条。改正法607条の2)

2. 建物の耐震問題の系譜

- (1) 防火から耐震へ
- (2) 市街地建築物法の制定
- (3) 関東大震災と市街地建築法令の改正
- (4) 建築物の柔剛論争
- (5) 第2次大戦の終結と建築基準法制定の布石
- (6) 建築基準法による安全基準
- (7) 耐震基準の誕生
- (8) 阪神・淡路大震災による耐震性の検証
- (9) 建築物の耐震改修の促進に関する法律の制定
- (10) 小括

3. 耐震性の欠如を理由とする建物賃貸借の解約申入れと正当事由（判例分析）

平成20年（2008年）以降の主要な判例

事案	明渡認容	耐震判断の有無	賃借人の属性	考慮事項	立退料
A	○	○	共同住宅・ 居宅	転居可能 建替えの具体性なし	50～850万円
B	×	○	居酒屋	顧客喪失 補強工事可能	—
C	×	○	居住	転居不可	—
D	○	○	歯科医	移転可能 営業継続	6000万円
E	×	○	焼き鳥屋	建替えの必要性なし 顧客喪失	—
F	○	○	公団集合住宅 ・居住	移転可能 (代替家屋提供)	0円
G	×	○	レストラン	取壊す必要なし 顧客喪失	—
H	×	○	ブランド店	場所の移転 営業継続困難	—
I	○	○	日用品雑貨	移転可能 営業継続可能	3000万円
J	○	○	中華料理	移転可能 営業継続可能	2750万円

(参考)

- A 東京地判H20.4.23判タ1284・229（民事32部合議）
- B 同 H24.9.27判例秘書L06730614（民事44部合議）
- C 東京高判H24.12.12同 L06720836（12民事部）
- D 東京地判H25.1.25判時2184・57（民事4部合議）
- E 同 H25.2.25判時2201・73（民事17部合議）
- F 東京地立川支判H25.3.28判時2201・80（民事3部合議）
- G 東京地判H25.12.24判時2216・76（民事17部）
- H 同 H28.1.28判例秘書L07130111（民事3部合議）
- I 同 H28.3.18判時2318・31（民事18部）
- J 同 H28.5.23判例秘書L07131212（民事18部合議）

4. 建物の耐震性の欠如を理由とする審理のあり方（正当事由との関連において）

- (1) 正当事由について
- (2) 耐震診断及び耐震改修の定め
- (3) 耐震改修促進法について
- (4) 建築基準法上の是正措置
- (5) 建物の耐震性と正当事由との関係
- (6) その他の正当事由の要素との関係
 - ア. その他の正当事由の要素の意義
 - イ. 格段の理由
 - ウ. 建物の利用の状況に関して
 - エ. 建物の現況に関して
 - オ. 立退料に関して

5. むすび

以上