

最近の裁判例から (11)－旧耐震建物の明渡請求－

特定緊急輸送道路沿いのビルと一体的に建設された旧耐震建物の貸主の、賃貸借契約の解除の申入れに立退料の支払いをもって正当事由が認められた事例

(東京地判 令和元年・12・5 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

特定緊急輸送道路沿いのビルと一体的に建設された旧耐震建物に係る、借主に対する貸主からの建物明渡請求について、4000万円余の立退料支払いをもって、正当事由が認められた事例（東京地裁 令和元年12月5日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y（被告・法人・美術品販売業）は、A社からaビルの1階の一部と10階の一部（本件建物）について、1階部分を平成11年から画廊として、10階部分を平成17年から事務所として、賃借していた。

X（原告・法人・不動産賃貸管理業）は、aビルを平成26年3月に購入し、A社からYとの賃貸人の地位を承継した。

XとYは、次の通り賃貸借契約を合意更新した。（本件賃貸借契約）

1 階部分

賃貸期間平成27年2月1日～平成29年1月31日

賃料 月額 388,080円（税別）

管理費 月額 44,722円（税別）

更新 特段の意思表示がない場合、2年間更新

10 階部分

賃貸期間平成27年3月1日～平成29年2月28日

賃料 月額 189,000円（税別）

管理費 月額 21,000円（税別）

更新 特段の意思表示がない場合、2年間更新

Xは、老朽化したaビルについて建替えを計画、Yに対し、平成28年7月31日限りで本件賃貸借契約を解約する旨の意思表示を、内

容証明郵便でした。

Xは、Yがこれに応じないことから、3820万円余の支払いと引替えに本件建物の明渡し等を求め、本件を提訴した。

（Xの主張）

aビルとbビルは、昭和47年に一つの共同ビルとして建築確認を受けた後、昭和48～49年に互いに入り組んだ形で建てられた。そして、両ビルは、昭和56年に改正された耐震基準を満たしていない上、40年以上の築年数が経過して劣化が進んでいたことから、地震の際には互いに倒壊又は崩壊する危険性が高かった。また、両ビルを賃貸しながら耐震補強工事を行うことは、費用等の理由から事実上不可能であった。特に、bビルは、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例に基づき特定緊急輸送道路として指定された道路沿いにあることから、建替えが要請されており、一体的に建てられたaビルと共に、建替えの必要性があった。

立退料は、3820万円余が相当である。

（Yの主張）

美術商は、店舗の立地によって業績が左右される業種で、Yは本件建物を唯一の拠点として一見の客を中心に営業しているから、本件建物を使用する必要性があった。また、aビルとbビルの両方に耐震補強工事を実施すれば、建て替えの必要性はなかった。

仮に立退料の支払によって正当事由が補完されとしても、立退料は、借家権価格約7785万円、賃料差額補償約5086万円、営業補

償約5745万円及び内装工事費・移転費約2500万円の計21116万円とするのが相当である。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、4000万円余の立退料支払いをもって、Xの請求を認容した。(認定事実)

bビルは、昭和56年の建築基準法改正により、aビルと共に耐震基準を満たさなくなった上、平成23年施行の耐震化推進条例により、特定緊急輸送道路として指定されたc通り沿いの特定沿道建築物として耐震診断の実施が義務付けられた。Xは、bビルにつき、築年数が40年近く経過して劣化が進んでいる上に、耐震補強工事も費用対効果が見込めないことから、建て替えることとし、平成24年、立退き交渉を開始、bビルについて耐震診断を実施したところ、平成25年、各階・各方向の構造耐震指標(Is値)が0.07~0.16の平均約0.11となり、地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が高いという結果になった。

また、aビルについても耐震診断を実施したところ、平成28年、各階・各方向のIs値が0.12~0.46の平均約0.29となり、bビルと同様、地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が高いという結果になった。(正当事由の有無)

aビルは、昭和49年に建てられ、昭和56年に改正された耐震基準を満たさない上、平成28年には、40年以上の築年数が経過して劣化が進み、耐震診断の結果からも、地震の振動及び衝撃に対しては倒壊又は崩壊する危険性が高く、耐震補強工事も費用対効果が見込めなくなっていたのであるから、一体として建築されたbビルと共に建替える必要性があったものといえる。

さらに、①XのYに対する立退き交渉は、

平成25年頃から行われ、同じ地区で元画廊の路面物件を含む代替物件や3820万円余を上る立退料が度々提示されてきたこと、②Xは、平成28年1月までに、aビルのYを除く全賃借人とbビルの全賃借人との間で明渡しの合意か定期建物賃貸借契約のいずれかを締結することができていたこと、等を考慮すれば、本件賃貸借契約を解約することに対する相当性もあったものといえる。

他方、Yは、本件建物を拠点として好調な業績を上げてきたから本件建物を使用する営業上の必要性がある。しかしながら、Yの業績は、本件建物へ移転前の平成10年頃から連続的に増加しているから、Yの好調な業績が専ら店舗の立地によるものとは考え難く、Yが店舗環境の類似した移転先で相応の宣伝等を行えば従前と同程度の業績を上げることも不可能ではないというべきである。

これらの事情を総合すれば、XがYに対して相当な額の立退料を支払う場合、正当事由があったものと認めるのが相当である。(立退料)

本件建物の立退料は、鑑定による借家権価格として2160万円、移転実費として619万円、営業損失として784万円他の計4047万円とするのが相当と認められる。

3 まとめ

緊急輸送道路沿いの旧耐震建物の所有者においては、耐震補強工事にて対応するか、建替えをするか、難しい判断が求められているかと思われるが、立退料支払いをもって賃貸借契約の解除にかかる正当事由が認められた事例として紹介するものである。

本件同様に緊急輸送道路沿建築物の明渡し請求が認容された事例として東京地判平28・3・18 RETIO108-146等があるので参考にされたい。(調査研究部調査役)