

最近の裁判例から (13)－特定緊急輸送道路沿道建築物の建物明渡請求－

特定緊急輸送道路沿道建築物の建物明渡請求について、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3・12・15 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA12158012) 新井 一成

東京都が定める特定緊急輸送道路沿道建築物の賃借人兼転貸人が転借人に対して、賃貸人と共同での建替の必要性を理由として、建物賃貸借契約の期間終了に基づき、主位的に建物の明渡しを、予備的に立退料支払いを条件に建物の明渡しを求めた事案において、立退料53万円の支払いをもって明渡請求が認められた事例

1 事案の概要

平成29年4月22日、有限会社Aは被告Yとの間で、aビル内の本件建物（居室）について、Aを賃貸人、Yを賃借人として、賃料月額5万3000円、賃貸借期間2年とする旨の賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、同日、本件建物を引き渡した。

平成31年4月5日、Aは、株式会社Bとの間で、Aを売主、Bを買主として、本件建物を含むaビル（昭和49年3月28日建築）について、売買契約を締結し、Bに対し、令和元年7月12日、所有権移転登記手続をした。これにより、本件賃貸借契約に基づく賃貸人たる地位は、AからBに移転した。

BとYは、本件賃貸借契約を更新し、その賃貸借期間は、平成31年4月22日から令和3年4月21日までとなった。

Bは、令和元年10月頃、原告Xとの間で、Bを賃貸人、Xを賃借人として、使用目的は転貸借、賃料は転貸料の10パーセント、賃貸借期間は定めなしとする旨の賃貸借契約を締結し、Xに対し、本件建物を引き渡した。

B及びXは、Yに対し、令和元年11月13日、本件賃貸借契約の賃貸人がXになる旨通知した。

Xは、Yに対し、令和2年10月15日、本件賃貸借契約を令和3年4月21日の期間満了に伴い終了させ、これを更新しない旨通知し、令和3年4月21日が到来した。

そして、Xは、Yに対し、主位的に建物の明渡しを、予備的に30万円の立退料支払いを条件に明渡しを求める本件訴訟を提起した。（原告Xの主張）

- ・aビルは、東京都が定める特定緊急輸送道路沿道建築物に該当し、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の耐震診断を受けており、可及的速やかに大規模な耐震化工事をするか、建て直しをする必要がある。これを受けて、Xは、所有者であるBとの間で、取壊し及び建替えについて共同事業とする旨の共同事業計画を交わし、新たな建物が建築された後も、Bとの賃貸借契約を継続又は再締結する予定である。
- ・また、Yは、平成31年4月の更新の際、約定の更新料を支払わず、Bが当該更新料の支払を求めて少額訴訟を提起した際には、Xが反社会的組織である、不法侵入したなどと根拠のない誹謗を繰り返しており、Xとの間の信頼関係は既に破壊されている。
- ・したがって、Xが本件賃貸借契約の更新を拒絶することにつき、「正当の事由がある」と認められる。仮に、「正当の事由」を補

完するための立退料の支払が必要であったとしても、少額に留まるというべきである。
(被告Yの主張)

- ・Yは、限られた生活費の中から賃料を支払って居住しており、周辺には信頼することができる住民がおり、交通の便もよいため、本件建物から転居することはできない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、53万円の立退料支払いをもって、Xの明渡請求を認容した。
(正当の事由について)

aビルは、耐震診断により、震度6強から7に達する程度の大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いとされる基準である構造耐震指標(Is値)0.3未満を大幅に下回る0.09と判定されていることを踏まえると、所有者であるBが建替え工事(又は大幅な耐震補強工事であるが、それは現実的ではない)を実施する必要性が高いことは明らかである。

もっとも、転貸人である原告Xが本件賃貸借契約の更新を拒絶することにつき「正当の事由」があるかどうか評価するに当たって、aビルの建替え工事の必要性を殊更に重視することはできない。

他方、被告Yが居住していた期間は5年に満たないことを踏まえると、主張するような本件建物の使用の必要性は、居住し続けたいというYの願望に過ぎない。付近には同程度の規模や賃料の物件も存在することから、Yが本件建物を使用する必要性もさほど重視することはできない。

以上を踏まえると、XとYとの間に信頼関係が築けていない経過を踏まえても、XとYとの関係では、建替え工事を実施する必要性だけでは、Xが本件賃貸借契約の更新を拒絶することにつき「正当の事由」があると評価

することはできず、立退料の支払いによってその「正当の事由」を補完する必要がある。
(立退料について)

Yが同程度の規模、賃料の物件を賃借する際の費用等を考慮すると、本件建物の賃料の半年程度の額である30万円では不十分であり、賃料の10か月相当額である53万円をもって、「正当の事由」を補完する立退料とするのが相当である。

3 まとめ

今年は、関東大震災発生から100年目であり、また今後30年以内の南海トラフ地震(マグニチュード8～9クラス)の発生確率が70%から80%、首都直下地震(マグニチュード7程度)の発生確率は70%程度であると言われている。

一方、東京都の発表によると、令和5年6月時点で、特定緊急輸送道路沿道の旧耐震建築物の耐震診断の実施率は98%を超えているが、改修済等の割合は約55%という状況にある。特定緊急輸送道路沿道建築物の建物明渡請求に関する1事例として紹介するものである。

なお、住居と異なり、借主の用途が店舗や事務所等の事業用であり、本件同様に特定緊急輸送道路沿道建築物の建物明渡請求について、立退料の支払いをもって正当事由が認められた事例として、東京地判令元・12・5 RETIO122-168、東京地判平28・3・18 RETIO108-146、東京地判平26・12・19 RETIO100-142があるので参考にされたい。

(調査研究部上席調整役)