

者に特別の影響を及ぼすとき」の判断についての判例及び事例判断は、今後の指針となるであろう。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (15)

土地の有効利用を理由とする  
賃貸借契約解約時の立退料の算定

(東京高判 平二・三・二三 判タ一〇三七―二二六) 石川 達郎

貸主は老朽化したアパートを取り壊して、マンションの建築を計画し、入居者と立退きの交渉をしており、主に立退料の額を巡って争われたもので、そのような場合の立退料は、いわゆる借家権価格によって算出することは相当ではなく、引越料その他の移転実費と転居後の賃料と現賃料との差額の一、二年分の範囲内の額が移転資金の一部を補填するものとして認められるべきであるとされた事例(東京高裁平成二二年三月三三日判決 上告 判例タイムズ一〇三七号二二六頁)。

一 事案の概要

貸主Yは、借主X<sub>1</sub>に東京都港区赤坂にある昭和三四年頃に建築された木造共同住宅の一戸を賃貸していたが、本件共同住宅の老朽化が進んでおり建替えの必要性があることや土地の有効利用(本件共同住宅取り壊して、その周辺にあるY所有の共同住宅の跡地と一体として、マンションを建築する計画)の必要から、賃貸借契約の解約の申入れをし、X<sub>1</sub>に対しては、賃貸借契約の終了に基づき、X<sub>1</sub>と同居し住宅を占有しているX<sub>2</sub>に対しては、本件建物の所有権に基づき、建物の明渡し及び賃貸借契約終了後の賃料相当損害金の連帯支払を求めて争いとなったものである。原判決

は、X<sub>1</sub>に対し、二〇〇万円の支払を受けるのと引換えに本件建物の明渡し及び一部の賃料相当損害金の支払を、X<sub>2</sub>に対し、本件建物の明渡し及び同賃料相当損害金の支払を命じた。これに対してX<sub>1</sub>ら(X<sub>1</sub>及びX<sub>2</sub>)は、原判決は、Yに正当事由があるとしたが、事実を誤認したものである等として、控訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

- (1) 本件共同住宅が建築されてから四〇年を経過していること及び本件共同住宅が存する土地の地理的条件からすると、Yが本件共同住宅及びYが所有する本件共同住宅に隣接する数棟の建物の改築計画を持つことには十分な合理性がある。
- (2) X<sub>1</sub>らの本件建物使用の必要性は、住居とすることに尽きている。そのような場合の立退料は、引越料その他の移転実費と転居後の賃料と現賃料の差額の一、二

年分程度の範囲内の金額が、移転のための資金の一部を補填するものとして認められるべきものである。

(3) それ以上に、高額な敷地権価格と僅かな建物価格の合計額を基に、一定割合を乗じて算出される借家権価格によって立退料を算出するのは、正当事由があり賃借が終了するのに、あたかも賃借権が存在するかのような前提に立って立退料を算出するもので、思考として一貫性を欠き相当ではない。

(4) Yは、昭和六三年一〇月以降賃料を据置き、Xらが本件建物より高額な賃料の住居に移転するため当面必要な資金として十分と思われる立退料二〇〇万円を提示する意思を示しているが、これらのことは、正当事由の補完たり得る。Yの解約の申入れには正当な事由があり、解約の申入れは、効力を有する。

(5) 以上のとおり、原判決は相当であつて本件控訴は理由がないとして棄却した。

### 三 まとめ

借主は、正当事由についての事実誤認及び立退料の額を不満として控訴したものであるが、本判決は、賃借人の建物使用の必要性は、

住居とすることに尽きており、そのような場合の立退料は、引越料その他の移転実費と転居後の賃料と現賃料の差額の一、二年分程度の範囲内の金額が、移転のための資金の一部を補填するものとして認められるべきものであるとした。そして、賃料据置きとこの額の

立退料の提供は、正当事由の補完たり得るものと認定した。

本判決は、従来からの立退料に対する裁判所の考え方を踏襲したものであるが、裁判所の考え方を知らうえで、参考になると思われる。

(調査研究部次長)

#### 最近の判例から

(16)

### 販売不振の分譲マンションの販売促進と 値引き相当サービスの提供業務

(札幌地判 平一・一・二二 判タ一〇三九―一五二) 森末 一巳

地方住宅供給公社の販売にかかる売れ行き不振の分譲マンションの販売促進のためにする実質値引きに相当するサービスを一律に提供すべき義務はないとされた事例(札幌地裁判決 平成一一年一月二二日 請求棄却 控訴)

各住戸の分譲を開始したが、本件建物の販売価格は、行政上、敷地の取得費、建物の建築費等の原価の積算によるものと規制されていたため、バブル経済の崩壊による経済情勢の変化等から、近隣の民間分譲住宅との間に価格差を生じ、その売れ行きははなはだ不振な状況にあった。

そのため、Yは、本件建物の各住戸の敷地についての権利関係を所有権持分から地上権の設定に代えるなどして分譲価額を引き下げ一方、販売に当たっては、宅地建物取引業

### 一 事実の概要

Yは地方住宅供給公社であり、平成三年一〇月から平成四年一二月にかけて、共同住宅二棟(以下「本件建物」という。)を建築し、