

最近の判例から (7)－正当事由と立退料－

土地賃貸借における賃貸人に自己使用の必要性を認め、立退料の支払いと引換えに土地明渡請求を認容した事例

(東京地判 平25・1・25 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

土地の賃貸人が、賃借人に対し、土地賃貸借契約は期間満了により終了したとして、建物収去土地明渡し及び約定使用損害金（賃料の3倍相当額）の支払を求めた事案において、本件土地の自己使用の必要性は、賃貸人の事情が賃借人の事情を上回るとして、立退料の支払いと引換えに明渡しを認容し、使用損害金の支払いも既払金を控除して認容した事例（東京地裁 平成25年1月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告学校法人Xは、昭和35年8月頃、被告Yの先代Aに対し、本件土地を貸し渡した。
- (2) Yは、昭和45年、本件土地の賃借人たる地位をAから承継し、同年8月28日、Xとの間で、賃貸借期間を同月1日から20年間、目的を普通建物の所有、賃料を月額1890円、契約終了後明渡済みまでの損害金を約定賃料の3倍相当額とする土地賃貸借契約書を交わし、その旨合意した。その後、賃料は月額9600円に変更された。
- (3) Yは、昭和45年11月1日、本件土地上に本件建物を建築し、これを所有している。
- (4) 平成2年8月1日に本件賃貸借契約は法定更新され、平成22年7月31日に期間が満了したが、Yが本件土地を継続使用したため、Xは、同年8月3日、Yに異議を述べた。
- (5) Xは、Yに対して、本件建物の収去、本件土地の明け渡し、及び月額賃料の3倍の約定使用損害金の支払いを求め、訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Xは、もともと大学及び病院として必要とする施設が不足している状況にある上、Xが設置した施設には、耐震性に問題がある老朽化建物が多く、その中には、専門家から早急の建替えを求められているものもあること、その建替えを効率的に行うためには、まず、約2000m²もの駐車場があるキャンパス東側区画を活用して、スクラップ・アンド・ビルド（一部区画を更地にして、そこに建替えの優先順位の高い施設の機能を移転させ、移転の終わった施設を取り壊して、その跡地に更に別の施設の機能を移転させるという作業を繰り返す方法）を進めるのが合理的であると解されるところ、キャンパス東側区画の接道関係と用途地域を考えると、大通りに面している本件土地を含む貸地部分を計画建物の敷地に編入してこれを使用する必要性は極めて大きく（延べ床面積の上限に2倍程度の差異が出る。）、これが可能となるか否かは、建替計画全体の成否が左右されかねないような重要な意味を有しているものと認められる。

そうすると、Xにおいて、本件土地を自己使用する高度の必要性が認められるというべきである。そして、Xは大学病院の設置主体として、極めて公共性の高い使命を担っていること、老朽化の進んだX施設の耐震性の確保は人命に関わる喫緊の課題といえることを

考えると、上記建替計画を円滑に実施する要請は、公益にも適うものというべきである。

(2) 他方、Yにおいても、昭和45年以来、本件土地上の本件建物を自宅兼うどん店として使用しており、本件建物を収去して本件土地を明け渡した場合には、自宅を失うばかりでなく、生計の途を断たれることになり、その影響は甚大ということが出来る。もっとも、Yの年齢(69歳)、本件建物の築年数(築42年)、近年の売上げの減少傾向等を考えると、閉店して引退してもおかしくない時期にあるということではでき、このような意味において、Yの自己使用の必要性にも限度があることは否定できない。

(3) 本件土地の自己使用の必要性は、X側の事情がY側の事情をやや上回ると解されるが、Y側の事情も切実なものである、したがって、Yに対する十分な補償(立退料の支払)の下に、初めて更新拒絶の正当事由が具備されると解する。

(4) 鑑定の結果によれば、鑑定時(平成24年4月18日提出)における本件土地の借地権価格相当額は1820万円であると認められるところ、本件土地付近の路線価は平成23年から平成24年にかけて約1.72%下落しているから、現在における借地権価格は、上記金額を若干下回るものと解される。そして、自己使用の必要性等によっては、借地権価格の一部の補償をもって足りることもあり得るが、本件においては、Y側の事情を最大限考慮し、借地権価格の全額を補償するに足りる立退料の支払が必要であると解すべきである。

本件建物は築42年の木造家屋であり、建物自体の客観的価値に大きな評価を与えることは困難である。また、本件建物に設置されている設備等は、減価償却も終わっていると推認され、残存価値はわずかなものと解される。

以上に加え、うどん店の営業補償、本件建

物からの移転に要する諸費用等の要素を全て考慮の上、本件において正当事由を補完するために必要な立退料の額は2000万円と認めるのが相当である。

(5) よって、本件建物の収去及び本件土地の明渡しを求めるXの請求は、立退料2000万円の支払と引換えに、これを認容することとする。

(6) 本件賃貸借契約上、契約終了後明渡済みまでの損害金は約定賃料の3倍相当額とする旨が合意されているから、Yは、平成22年8月1日から本件土地の明渡済みまで1か月2万8800円の割合による損害金の支払義務を負う。他方、Y本人によれば、Yは、この間、約定賃料額である1か月9600円のための支払を継続していることが認められる。

したがって、本件においてYに支払を命ずる使用損害金の額は、平成22年8月1日から口頭弁論終結日の直近の月末である平成24年11月30日までの28か月分の約定損害金からYの支払額を控除した53万7600円及び平成24年12月1日から本件土地の明渡済みまで1か月2万8800円の割合による金員である。

3 まとめ

本事案は、土地賃貸借における賃貸人の自己使用に高度の必要性を認めつつ、賃借人への影響も甚大であるとして、正当事由を補完するに足りる立退料を算定した事例で実務上参考になる。

建物賃貸借において建物明渡しが認められた事例として、東京地裁平成25年3月28日判決(RETIO90号142頁、建物老朽化・除却)、東京地裁平成24年11月1日判決(RETIO90号144頁、建物老朽化・再開発)がある。あわせて参考にされたい。

最近の判例から (8)－正当事由と立退料－

耐震性に問題のある建物の賃貸借契約が、立退料の提供を条件とする正当事由が肯定された事例

(東京地判 平25・1・25 判時2184-57) 中村 行夫

耐震性に問題のある賃貸中の建物を取り壊し、分譲マンションを建築することを理由とした賃貸借契約の解約申し入れについて、立退料の提供を条件とする正当事由が肯定された事例（東京地裁 平25年1月25日判決 第一事件一部容認、第二事件棄却・反訴事件棄却 判例時報2184号57頁）

1 事案の概要

- (1) 昭和58年、Y（被告・歯科医）は、A（訴外）が所有する3階建建物（床面積約2,330㎡、以下「本件建物」という。）の1階部分の一部（約50㎡、以下「賃借部分」という。）を賃借期間5年間として賃借（以下「本件契約」という。）し、歯科診療所として使用していたが、本件契約は期間の満了とともに期間の定めのないものとなり、平成22年7月までに、賃料は月額19万円、敷金は114万円となっていた。なお、平成8年9月、Y・A間で、本件建物に係る電気料金・上下水道料金及び敷地の一部を駐車場として使用する対価として月額5万円（以下「電気料等」という。）の支払い合意がされた。
- (2) 平成14年12月、Aは本件建物及びその敷地（以下「土地建物」という。）をB（訴外）に売却し、平成21年12月、Bは土地建物をX（脱退原告・不動産業者）に転売し、Aの賃貸人の地位は、AからB、BからXに承継された。
- (3) 本件建物について、本件建物を設計施工

した建設会社が行った耐震診断の報告書（平成22年1月付）には、「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ある」との記載があった。

- (4) 平成22年5月、Xは、Yに対し、本件契約の解約を申し入れた。
- (5) 同年7月、Xは、本件契約は、Xの解約申し入れにより、同年11月に期間の経過により終了すると主張し、Yに対し、本件契約終了に基づき同日が経過したときに、土地建物の明渡しを求めるとの訴訟を提起し、その後、予備的請求として立退料2100万円の支払いを受けるのと引換えとした土地建物明渡請求を追加する旨の訴えの変更を行った。また、Xは、本件建物の所有権に基づく妨害排除請求として、Yが本件建物に設置したカメラ等の撤去を求める訴訟を提起した。なお、本事件は前記の事件に併合された。（第一事件）
- (6) 平成23年4月、Xは、Yに対し、本件契約終了後にYが使用した電気料等を立替払したとして、事務管理に基づく有益費償還請求に基づき14万円余の支払いを求める訴訟を提起した。（第二事件）
- (7) 同年9月、Xは、土地建物をZ（不動産業者）に売却し、同年10月、前項の有益費償還請求権をZに譲渡した。
- (8) 同年11月、Zは、訴訟に承継参加し、その後、予備的請求に係る追加的訴えの変更を行い、X若しくはZの解約申し入れによる本件契約の終了に基づき、主位的に、土

地建物の明渡しを、予備的に6000万円又は裁判所が相当と認める金額の立退料支払と引換にする明渡しを求めた。

- (9) 平成24年1月、Yは、Xが、Yへの嫌がらせのために本件土地の囲い込み工事等を行い、Yの歯科医としての営業を妨害した等と主張し、不法行為に基づく損害賠償として1100万円を求める訴えを提起した。(反訴事件)

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、第一事件の一部を容認し、第二事件及び反訴事件についてはいずれも棄却した。

- (1) Xの解約申入れは、正当の事由が存在したとはいえない。したがって、本件契約は平成22年11月に終了していない。
- (2) Xによる解約申入れが無効であるから、Zは、本件契約が存続する状態で土地建物を取得したことになり、本件契約に基づく賃貸人の地位を承継したものと認められる。
- (3) Zは、訴えの変更の申立書（平成23年11月）において、Yに対し、本件契約の解約申入れに基づく土地建物の明渡しを求めることを明らかにしているのであるから、本件契約の解約申入れを黙示的かつ継続的にしているものと認められ、同日以降に正当の事由が具備した場合には、その時点から6カ月が経過することにより本件契約は終了することになる。
- (4) Zが、耐震性に問題のある本件建物を取り壊し、新たに本件土地の上に建物を建築しようとするのは不合理な行動とはいえない。そして、Zは訴訟継続する時点において分譲用マンションを建築するという具体的計画を有しており、この計画は、本件土地の立地条件、周辺環境、用途規制等に照らして合理的であるといえるから、Zとし

ては賃借部分の明け渡しを求める必要性があるというべきである。

- (5) Yが賃借部分を利用する必要性が高いとはいえず、Zが、賃借部分の明け渡しを受けられないとすると、所有者であるにもかかわらず、賃借部分より格段に広い土地建物全体の自由な利用を妨げられ、合理的な開発計画を実現できなくなる。そして、Zは、主位的に6000万円の提供を申し出、更に、裁判所が相当と認める金額をもつて立退き料とする意思を明確にしているところ、解約申入れの正当の事由の判断に際しては、解約申入れ後の立退料の増額を斟酌できるから、本件においては、Zに立退料を支払わせることにより、口頭弁論終結の6か月前までに正当な事由が具備されるというべきである。

3 まとめ

本判決は、耐震性に問題のある建物について、取り壊して新たな建物に建替える必要性を検討し、裁判所が相当と認める立退料の支払いにより正当事由が具備されることを認めたもので、正当事由の判断において建物の耐震性も考慮された事例として今後の方向性を考えるうえでの参考となる事例といえる。

正当事由の判断において、耐震性が検討された事例として、本件同様に立退料の支払いによって正当事由が認められた事例として、東京地裁H23. 8. 10 (RETIO87-104) があるので併せて参考とされたい。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (9)－土地明渡請求－

建物の朽廃と賃借人の無断大修繕を理由とする賃貸人の土地明渡請求が棄却された事例

(東京地判 平24・11・28 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

建物の朽廃及び賃借人が建物を賃貸人の承諾なしに大修繕をしたことを理由として、土地の賃貸人が土地明渡請求を求めた事案において、建物が朽廃したとは認められず、また賃貸人の承諾を必要とする大修繕とは認められないとして、賃貸人の請求が棄却された事例（東京地裁 平成24年11月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Yの父は、昭和42年10月18日に借地上の建物（以下「本件建物」という）を売買によって取得し、同日、賃貸人Xとの間で、当該借地（以下「本件土地」という）につき、下記約定の建物所有目的の賃貸借契約（以下「本件土地賃貸借契約」という）を締結した。

(ア) 賃料：月額3300円

(イ) 賃貸期間：昭和42年10月18日～
昭和62年10月17日

(ウ) 特約：Yは、Xの書面による承諾なくして、その所有建物の改築または増築をすることはできない。

本件土地賃貸借契約は、昭和42年11月に公正証書化されたが、その際、上記(ウ)の特約は、「本件土地上の建物の増改築や大修繕をする際には予めXの書面による同意を得ること」との旨に変更された。

その後、昭和62年10月16日、本件土地賃貸借契約は合意更新された（賃貸借期間は平成19年10月16日までとなり、賃料は月額2万5500円となった。）。

平成8年2月14日にYの父は死亡し、Yが本件建物の所有権及び本件土地賃貸借の賃借人たる地位を相続により承継した。

平成19年10月に本件土地賃貸借契約は法定更新された（この時点での賃料は月額4万5000円であった。）。

平成23年3月11日、東日本大震災（本件震災という）によって、本件建物のX宅側の外壁等が崩壊した。

Xは、平成24年5月、本件建物の朽廃及びYが特約に違反してXの書面による同意を得ることなく、本件建物全体の外壁等の補強をして大修繕を施したとして、本件土地賃貸借契約の解除を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、賃貸人Xの請求を棄却した。

① 争点(1)（本件建物が朽廃したか）について・借地法2条1項にいう建物の「朽廃」とは、経年変化等の自然の推移により、建物が既に建物としての効用を全うすることができない程度に腐朽頽廃し、その社会的効用を失うに至った場合をいうものと解される（大審院昭和9年10月15日判決民集第13巻1901頁参照）。

そして、朽廃の状態に達したか否かは、建物を全体的に観察すべきであり、また自然的に達したことが必要であって、火災、風水害や地震により一挙に建物としての効用を失うに至ったり、取壊しのように人為

的に建物の効用を失わしめられた場合は「朽廃」に当たらないと解すべきである。

- ・これを本件についてみるに、本件建物は、Y経営会社の従業員の寮として使用されており、また、本件全証拠を検討しても、(本件震災により外壁部分のモルタルが一部剥落していることは認められるが、それ以外に)建物の主要構造部分に損傷は認められないから、本件建物については、それが朽廃したものと評価できる状況には至っていないといわざるを得ない。

② 争点(2)(本件解除は解除事由を具備するものであったか)について

- ・本件土地賃貸借契約の特約において賃貸人の承諾が必要とされる「大修繕」とは、例えば、建物の主要構造部分の全部ないし過半を取り替える工事のように、建物の耐用年数に大きく影響を及ぼすような工事をいうと解すべきところ、本件全証拠を検討しても、Yの行った工事が、その内容や程度に照らして通常の修繕の程度を越え、上記「大修繕」に当たるほどのものであったことを認めるには至らない。よって、Yのなした工事につき、本件土地賃貸借契約の特約違反があったとはいえない。
- ・なお、Yによる上記工事の施工の際に、Xの他の土地の一部が使用されたことは当事者間に争いが無いが、これについては、裁判所の仮処分決定を得てなされたものであり、本件土地賃貸借契約の解除事由とはならないというべきである。

以上のとおり、本件解除が解除事由を具備するものであったとは認められないから、本件解除により本件土地賃貸借契約が終了した旨のXの主張は採用することができない。

3 まとめ

本件は、借地上の建物の朽廃による土地賃

貸借契約の解除が認められるか、また、当該賃貸借契約上の特約(増改築や大修繕には予め賃貸人の書面による同意が必要)に違反したことによる解除が認められるかが争われた事例であるが、裁判所は、朽廃、特約違反いずれも無いとして賃貸人の請求を棄却したものである。

本判決においては、借地人が行った建物の修繕は「大修繕」には当たらないので特約違反とはならないと判断されたが、大修繕か否かの判断基準は必ずしも明確ではないと思われることから、具体的ケースにおける個別判断事例として参考にすべきであろう。

また、本件は、東日本大震災によって借地上の建物の外壁が崩壊したことを一つの契機として、賃貸人が契約の解除を求めていったものと思われるが、建物自体は戦後間もないころに建てられたとされており、築60数年経過しているものと推定されるが、上記震災によっても倒壊等には至らなかったという事実をも勘案して、契約解除を認めるに足りるほどの朽廃があるとはいえないとの判断に至ったものと思われる。

本件は、土地の賃貸借契約において、借地上の建物の朽廃と借地人の契約上の特約違反を理由として契約解除を求めた土地の賃貸人の訴えが棄却された事例判決として参考になろう。

最近の判例から (10)－敷引特約と更新料特約－

賃借人が賃貸人に対して、敷引特約と更新料特約は無効であるとした保証金等の返還請求につき、敷引金及び更新料は無効であるとはいえないとした事例

(東京地判 平24・8・8 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

本件建物を賃貸人から賃借した賃借人が、賃貸人に対し、本件賃貸借契約に係る賃料及び共益費が賃借人主張の額であることの確認を求めるとともに、本件賃貸借契約に付された敷引特約は無効であり、賃貸人に預託した保証金から敷引金を控除することは許されない等と主張し、また、更新料の支払を約する条項は無効である等と主張して、支払済みの更新料の返還等を求めた事案において、本件賃料は、賃借人主張の各時点において経済事情の変動等により不相当となったことが認められるとして、差額配分法による試算賃料を70%、スライド法及び利回り法による試算賃料を各15%の割合で考慮する等して鑑定人が算出した賃料を本件建物の適正賃料と認定する一方、敷引特約及び更新料が無効であるとはいえないとした事例（東京地裁 平成24年8月8日 一部認容（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件建物を賃貸人Yから賃借した賃借人Xが、Yに対し、本件賃貸借契約に係る賃料は平成22年1月15日以降1か月1,071,000円、その共益費は同日以降1か月189,000円であることの、また、上記賃料は平成23年5月19日以降1か月1,071,000円、その共益費は同日以降1か月189,000円であることの確認（以下、これを「賃料減額請求」という。）を求める

とともに、本件賃貸借契約に付された敷引特約は無効であり、Yに預託した保証金15,405,000円から敷引金2,205,000円を控除することは許されないなどと主張して、XのYに対する15,405,000円の保証金返還債権が存在することの確認を、更には、更新料の支払を約する条項は無効であるなどと主張して、支払済みの更新料4,016,250円の返還等（以下、これらを併せて「債権存在確認等請求」という。）を求める事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 賃料減額請求について

本件賃料は、平成22年1月15日時点及び平成23年5月19日時点において、経済事情の変動により又は近傍同種の建物の賃料に比較して不相当となったことが認められる。

そこで、平成22年1月15日時点及び平成23年5月19日時点における本件建物の適正賃料につき検討するに、鑑定人（B不動産鑑定士）は、本件建物が事務所と同様の利用状況にあることを前提として、①差額配分法、②スライド法、③利回り法によりそれぞれ試算賃料を算出した上、差額配分法による試算賃料を70%、スライド法及び利回り法による試算賃料を各15%の割合で考慮するなどして、平成22年1月15日時点における本件建物の適正賃

料を月額1,410,000円（賃料1,198,500円、共益費211,500円）、平成23年5月19日時点におけるそれを月額1,360,000円（賃料1,156,000円、共益費204,000円）と算出するのであって（いずれも消費税を除く。）、これによれば、本件建物の賃料は平成22年1月15日以降1か月1,258,425円（1,198,500円と消費税59,925円の合計額）、その共益費は同日以降1か月222,075円（211,500円と消費税10,575円の合計額）であると、また、上記賃料は平成23年5月19日以降1か月1,213,800円（1,156,000円と消費税57,800円の合計額）、その共益費は同日以降1か月214,200円（204,000円と消費税10,200円の合計額）であると認められる。

(2) 債権存在確認等請求について

① 本件賃貸借契約書には、XがYに対して、本件保証金を預託し、これから償却金として2,205,000円を支払う義務を負うことが明記され、本件敷引金は本件建物の明渡しを完了した後もXに返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれていたのであって、Xもこのことを認識して本件賃貸借契約を締結したというべきであるし、本件敷引金の額は本件建物の賃料の2か月分相当額にも満たないので、その賃料等の額に比較して高額に過ぎるとはいえないことをも考慮すると、本件敷引特約が借地借家法30条の趣旨及び民法90条に反し無効であるなどということはできず（最高裁平成23年3月24日第一小法廷判決・民集65巻2号903頁、最高裁平成23年7月12日第三小法廷判決・裁判集民事237号215頁参照）、したがって、Yにおいて本件保証金から本件敷引金を控除するのは許されないなどということもできない。

② また、本件更新料の支払を約する条項は、本件賃貸借契約書に一義的かつ明確に記載されている上、その内容は、更新料の額を賃料の1か月分相当額とし、本件賃貸借契約が更

新される期間を2年間とするもので、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの事情も認められないのであって、これが借地借家法30条の趣旨及び民法90条に反し無効であるなどということとはできない（最高裁平成23年7月15日第二小法廷判決・民集65巻5号2269頁等参照）。

③ XのYに対する13,200,000円の本件保証金の返還債権が存在することの確認を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないからこれらをいずれも棄却することとする。

3 まとめ

本判決は、敷引金の額は本件建物の賃料2か月分相当額にも満たないので、その賃料等の額に比較して高額に過ぎるとはいえないとして、また、更新料の額を賃料の1か月分相当額とし、本件賃貸借契約が更新される期間を2年間とするもので、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの事情も認められないとして、いずれも特約は有効であるとし、平成23年3月24日最高裁第一小法廷判決（平21（受）1679号敷金返還等請求事件）、平成23年7月12日最高裁第三小法廷判決（平22（受）676号保証金返還請求事件）、平成23年7月15日最高裁第二小法廷判決（平22（オ）863号・平22（受）1066号更新料返還等請求本訴、更新料請求反訴、保証債務履行請求事件）の判例を引用した判示である。

なお、三つの引用判例については、上からRETIO82-150、83-140、83-119で判例解説を掲載しているので、併せて参考とされたい。