

最近の判例から (15)－特定緊急輸送道路に接する建築物の明渡し－

特定沿道建築物であることを考慮した立退料支払いを条件に、特定沿道建築物の明渡し請求が認容された事例

(東京地判 平26・12・19 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

本件は、賃貸人が賃借人に対し、特定緊急輸送道路に接する賃貸建物は耐震性を有せず、補強工事による耐震化も困難な状態である等として、建物の朽廃又は解約申入れによる建物賃貸借契約の終了に基づき、主位的に建物の明渡しを、予備的に賃貸人提示額又は相当額の立退料支払いを条件に明渡しを求めた事案において、特定沿道建築物であることを考慮した立退料の支払いを条件に明渡しの請求が認容された事例（東京地裁 平成26年12月19日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、昭和46年3月建築で、1階から6階までが鉄筋鉄骨コンクリート造、7階から10階までが鉄骨造の建物（以下「本件建物」という。）を所有していた。

Xは、昭和53年5月24日、Y（被告）と本件建物の一部（以下「本件建物部分」という。）を契約期間2年で賃貸借する契約を締結し、Yは店舗として使用を開始した。

その後、更新が繰り返され、直近では平成27年5月23日までの期間で更新された。

東京都では、東日本大震災を契機に「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」（以下「本条例」という。）を公布し、平成23年4月1日に施行した。

本条例では、緊急輸送道路に接する沿道建築物の所有者に耐震化の努力義務を課すとともに、緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある特定緊急輸送道路

に接する特定沿道建築物の所有者に、建築士等による耐震診断の実施と結果報告の義務、耐震診断の結果、安全性の基準に適合しない特定沿道建築物の場合、必要な耐震改修等を実施する努力義務も課している。

本件建物が接する昭和通りは、平成23年6月28日、特定緊急輸送道路に指定された。

Xは、構造計算会社Aに対し、本件建物の耐震診断を依頼し、Aは平成24年1月から7月にかけて耐震診断を行った。

Aによる耐震診断の結果（以下「本件耐震診断」という。）は、建築物の各階の構造耐震指標であるIs値が一部の階において0.3未満であり、「倒壊又は崩壊する危険性が高い」というものであった。

Xは、平成24年12月21日、建物の朽廃等を理由とし、立退料を支払うことを条件に、Yに対し賃貸借契約の解約を申入れ、明渡しを求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求のうち、相当額の立退料支払いを条件とした明渡し請求を認容した。

(1) 建物の朽廃について

本件建物の耐震性が法令上の基準を下回っており、Xが本条例に基づく耐震改修を実施すべき義務を負っていても、同義務は、努力義務にとどまること、また、8階及び10階を他のテナントが使用していること、鑑定人不動産鑑定士C作成の鑑定書（以下「C鑑定」という。）では、本件建物の経済的残存耐用

年数が躯体並びに設備部分とも2年と判定されていることに照らせば、現時点で直ちに本件建物が朽廃しているとは認められない。

(2) 解約申入れの正当事由となる立退料

本件建物は、本件耐震診断で「地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険が高い」とされ、役所からも耐震改修等の実施勧告等を受けていること、耐震改修では建物の使用勝手が著しく悪くなり、工事費用も2億円余が見込まれ、社会経済的な観点からは建て替える必要性が高いこと等に加え、Xが、Yに立退料の提供を主張している事情を考慮すれば、解約申入れは、借地借家法28条所定の正当事由を認めることができる。

立退料について、C鑑定では、借家権価格は、借家権割合法で3360万円、移転補償額で5100万円とした上で、5100万円を解約申入れの正当事由を補完する立退料としているのに対し、Xは、C鑑定につき、8つの事情を挙げ、借家権割合法で1000万円、移転補償額で662万円余である旨主張するが、うち7つの事情については、C鑑定での算定は不合理又は不相当とは言えない。

もっとも、本件建物は、本条例の特定沿道建築物に当たり、耐震化は地震により倒壊して緊急輸送道路を閉鎖することを防止するという公益目的から要請されるものであり、耐震改修等の実施義務が努力義務であることを考慮しても、本件建物の耐震性能が不足し、耐震改修等が必要であることや、本件建物部分の明渡しは、Xにとっても不随意であるという事情を、C鑑定において、まったく考慮しないのは相当でない。また、C鑑定において、その経済的残存年数は約2年とされ、大規模な修繕等の実施も考え難いため、Yはそう遠くない時期に店舗移転の必要が生じることが予想される事情に照らせば、立退料算定において、Xが私的利益確保のための明渡し

を求める場合と同一視はできず、衡平の見地から、本件建物の取り壊しによって生じるYの損失をXだけに負担させるのは相当でないというべきである。

具体的には、立退料算定は、借家権割合法では、Yによる今後の長期の使用が困難であることを考慮して、C鑑定の1/2の1680万円を借家権価格とすべきである。また、移転補償額としては、Yが当分の間は本件建物部分を使用することが可能であること、XはYからの明渡しを早期に受けることにより、東京都の建物建替えの助成制度を利用できる可能性があることを考慮して、C鑑定のとおりに、賃料差額を1344万円、一時金運用益32万円余と認めるが、Yの新規契約に関する手数料等及び移転費用等については、C鑑定での各金額の1/2の1860万円余と認め、合計3237万円余とするのが相当であり、同額を解約申入れの正当事由を補完する立退料として採用することが相当である。

3 まとめ

耐震性に問題があるとして、建物明渡しを求めた判例はよく見られるが、特定沿道建築物に指定された建物に関する判例は珍しい。

同建築物の耐震化は重要な課題であり、東京都のサイトでは、助成期間の延長（平成27年度末まで）や、平成27年2月末で約9割の特定沿道建築物が耐震診断に着手するなど取組が進んでいると記載しPRしているが、賃貸借建物の耐震化促進の鍵は賃借人の建物明渡しの可否であり、その際の立退料の算定において、明渡し請求が、地震による倒壊で特定緊急輸送道路を閉鎖しないとする公益目的も含むことが考慮・加味された本判例は、今後同様の沿道建築物の立退き交渉において、注目される判例になるものと思われる。

（調査研究部調査役）