

最近の裁判例から (11) – 正当事由 –

築後57年を経過した木造平屋戸建て住宅の貸主からの 解約告知に、正当事由は認められないとされた事例

(東京地判 令和元年・12・12 ウエストロー・ジャパン) 笹谷 直生

築後57年を経過した木造平屋建て戸建住宅に係る、賃貸人の賃貸借契約終了・建物明渡請求について、賃借人には自己使用の必要性があり、老朽化による建替の必要性も認め難いとして、正当事由が認められなかった事例(東京地裁 令和元年12月12日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

亡Aは、所有していた木造平屋建て戸建住宅(本件建物)について、昭和37年7月16日亡Bとの間で、使用目的を居住用、賃貸期間を2年間、賃料を23千円と定めて本件賃貸借契約を締結し、貸し渡した。

本件賃貸借契約は、昭和39年7月30日、亡A及び亡Bの合意により、昭和43年7月15日まで延長され、その後法定更新により、少なくとも平成30年1月6日までは継続された。この間賃料は、平成15年2月分から92千円に増額された。

また、賃貸人の地位は、昭和53年9月8日亡Aの死亡により長男亡Cに承継され、昭和55年11月24日亡Cの死亡により、亡Cの妻X(原告)に承継された。賃借人の地位は、平成24年10月12日亡Bの死亡により、亡Bの妻Y1及び長女Y2(被告ら)に承継された。

Xは、平成29年7月6日にYらに到達した内容証明郵便をもって、本件賃貸借契約を平成30年1月6日限り、解約する旨の本件解約告知をした。

Xは、Yらがこれに応じないことから、本

件建物の明渡しと、平成30年1月7日から明渡し済まで賃料相当額の支払いを求め、本件を提訴した。

なお、Xは口頭弁論期日において、立退料として840万円又はこれと各段相異のない範囲において裁判所が認定する相当額の金員を提供する旨を述べた。

(Xの主張)

(1) 本件建物は、築後57年を経過した木造平家建て建物であり、耐用年数(22年)を優に超過して老朽化が著しく、評価額は29万余円である。また、旧耐震基準の建物であるため、近く発生するといわれている首都直下型大地震の際には倒壊の危険性もあり、これを地震に耐え得る強度にすることは急務かつ極めて重要な事情である。それには相当大規模な修繕が必要となり、多額の費用がかかって不合理であるから、建替えの必要性がある。

(2) Yらが8~10万円の家賃で居住し得る物件は、周辺にも複数あるし、Xには代替物件を提示する用意もある。

また、Yらは、Y1の疾病を挙げるが、Y1は、喫煙したり従前と同じ様子で出歩くなど、転居困難というまでの重篤な疾病にあるとはいえず、転居が取り返しのつかない事態に至るとの主張は、過剰評価と言わざるを得ない。また、本件建物から通院先へのアクセスが特段良いわけでも、その通院先でなければ加療困難なものでもない。

(Yらの主張)

(1) 本件建物は、経年による陳腐化は否定で

きないものの、東日本大震災の際にも、取り立てて大きな被害はなかったし、D一級建築士の意見書によれば、早急に耐震補強工事や建替工事を要する状況になく、比較的平易かつ安価の補強が可能である。

(2) Y1は、昭和9年生まれの高齢である上、79歳時に心臓カテーテル手術を受け、心臓の動脈瘤のほか、重度の肺気腫、肺腫瘍等の影響により呼吸器に問題があり、健康面で様々な大きな不安を抱えており、転居は大きな精神的・身体的な負担を課すことになりかねず、取り返しのつかない事態を招きかねない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(正当事由の有無の検討)

(1) 我が国の木造建物には旧耐震基準の建物が多数あると考えられ、その全てが現在直ちに建て替える必要があるといえるものではない。そして、D意見書によれば、本件建物は、①昭和34年の新築当時、建築確認及び完了検査を受けた建物で、②その基礎は、現在でも一般に採用されている鉄筋コンクリート造の布基礎で、全体として矩形のそれほど複雑でない平面をした瓦葺き平家の建物である上、③全体的に壁量が多いことから平成12年改正後の壁量に関する基準に準じている可能性が高く、④仮に適合しない場合にも、同基準に示された補強は比較的平易に行い得、⑤土台等に白蟻による被害も見当たらず、東日本大震災を含む地震等による損傷の跡は殆ど見当たらないとされ、これらのことから、現況のまま、ある程度の規模の地震には対応することができ、早急な耐震補強工事や建替工事が必要とはいえないとされている。同意見は、専門家である一級建築士によるものであり、その内容に不合理なところは見当たらない。

(2) Y1の疾病のうち、特に肺気腫の進行は著しく、外見上、本件建物から5分程度の駅までは休みつづ自力で出歩くことができ、周囲の制止にかかわらず喫煙も止めない状況にあるものの、医師から風邪でも生命に関わる事態になるとの注意喚起がされる状況にある。そして、Y1が、既に平均寿命に相応する老齢にあることをも考慮すると、長年住み慣れた本件建物からの転居が生命・身体に関わる事態を引き起こすのではないかという懸念には、社会通念上客観的にみて合理的な根拠があるといえることができる。Y1には、客観的にみて、本件建物につき、極めて高い自己使用の必要性があるというべきである。

一方、Xの建替計画は、X自身が直接使用するというものでもない。

(結論)

Yらを、直ちに退去させ、本件建物を建て替える必要性をうかがわせるような事情は、見当たらず、立退料による正当事由の補完を検討するまでもなく、本件解約告知に正当事由があると認めるのは困難である。

3 まとめ

本件は、戸建て住宅の貸主からの解約告知に正当事由が認められなかった事例である。その判断には、借地借家法第28条に基づき、貸主及び借主が建物を必要とする事情や建物の老朽化等の現況、補完的事由としての立退料の提供などが要因となる点で実務上において参考となるものである。

なお、倒壊の危険があるなどの事情による家屋解体の必要性は、建物賃貸借契約の解約申入について正当事由に該当するとした最高裁判例（最二判 昭29・7・9 判例タイムズ42-25）もあり、あわせて参考にされたい。

(調査研究部調査役)