

最近の判例から (11)

建物朽廃を理由とする

賃貸借契約の終了が否定された事例

(東京地判 平21・6・15 ウェストロー・ジャパン) 松木 美鳥

ビルの賃貸人が、飲食業を営む賃借人に対し、ビルの建物に石綿粉塵や耐震性の問題があり、建物が朽廃し、賃貸借契約が終了しているとして建物の明渡しを求めた事案において、アスベストが検出され、現状のままでは飛散する可能性があることをもっていまだ建物の朽廃ということはできないなどとして請求を棄却した事例（東京地裁 平成21年6月15日判決 棄却 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) ビルの所有者Aは、飲食業を営む賃借人Yと平成18年9月17日、本件建物を同年同月18日から平成21年9月17日まで、賃料月額47万2500円の約定で賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。そして、Aは、平成20年3月14日、Xに対し、本件建物を売却し、Xは本件賃貸借契約における賃貸人の地位を承継した。

(2) 本件賃貸借契約には、下記のような条項がある（以下「本件協力条項」という。）。

「第19条（修理・修復）

本件貸室附属物件並びに乙（賃借人）の所有物件は本件貸室の内外を問わず乙がその保管の責に任ずるものとし、本件貸室の修理については、小修理は乙の負担とし、建物の基本的部分の修理は甲（賃貸人）の負担とする。

2 前項による甲の修理のため、乙の営業に支障が生じたときも乙は、同修理工事に協力し、修理期間中の損害は甲に請求しないもの

とする。」

(3) Xは、遅くとも平成20年4月頃には、本件ビルの鉄骨耐火被覆等に石綿が検出され、室内への飛散の恐れが大きく、石綿粉塵が入居者に曝露する可能性もあり、Xは「建物貸与者」として、「当該建築物による労働災害を防止するための必要な措置」を講じる義務があり、「当該石綿等の除去、封じ込め、囲い込み等の措置」を行うか、建物を建て直す必要に迫られていること、また、本件ビルは旧耐震基準により設計されており、地震の震動等に対して倒壊又は崩壊する危険性があることなどから、本件ビルは建物が朽廃ないしこれに準じる状態であり、その効用を失っているから、本件賃貸借契約はその目的が達成されない状態となり、当然に終了しているとして、建物の明渡しを主張し、提訴した。

(4) Yは、朽廃とは、社会的通念に照らして、建物としての社会的経済的効用を失うに至る程度に腐朽損壊することであるが、本件ビルは、その自らの力によって屋根を支えて独立に地上に存在しているものであり、内部への人の出入りに具体的な危険を感じさせるようなものではないことは明らかであること、アスベスト禍については、その飛散の恐れが大きいとしても、石綿等の除去、封じ込め、囲い込み等の措置を講じれば足り、何ら朽廃とは結びつかないこと、また、本件ビルは、耐震性能上の問題があったとしても、現にその自らの力によって屋根を支えて独立に地上に

存在しており、内部への人の出入りに具体的な危険を感じさせるようなものではない以上、朽廃しているとは到底いえないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) 本件ビルは、昭和48年に新築され、昭和49年に増築されたものであること、平成19年10月9日時点の本件ビルの耐震指標I Sは0.50であり、その数値は旧建設省の告示（平成7年12月25日第2089号）によると、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ものであることが認められる。
- (2) ところで、建物賃貸借契約において、建物が朽廃してその効用を失った場合には、賃貸借契約は当然に終了するが、朽廃とは、建物が社会通念上建物としての社会的経済的効用を失う程度に腐朽損壊し、通常の修繕程度ではその寿命を延ばすことができず、社会的効用を維持しえない場合をいう。
- (3) 本件ビルは、複数箇所においてアスベストが検出され、現状のままではそれが飛散する可能性があり、そのため、本件ビル内に入る作業者や入居者が石綿粉塵に曝露される危険性があることは否定できないものの、そのことが、直ちに本件ビルの建物自体の朽廃に結びつくものではない。
- (4) アスベストは、除去、封じ込め、囲い込み等の措置を講ずることで対処することができ、これらの措置は、建物を建て替えるのに類似するような大改造を要するものとまではいえず、本件ビルは、アスベストを原因として朽廃又はこれと同視すべき状態にあるとはいえない。
- (5) また、前記の本件ビルの耐震指標からすると、本件ビルは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あるとされているものの、本件ビルの建物の主要部分たる柱や構造部分には、本件ビルを使用する上で特段支障が生ずるような脆弱性があることはうかがわれないのであって、本件ビルは、今すぐ倒壊の危険性があるとも認め難く、耐震性の見地からしても、朽廃しているとはいえないのである。

- (6) 本件協力条項については、Yのあくまでも本件ビルや本件建物の修理についての一時的退去等の協力義務を定めたものであって、本件賃貸借契約の終了に基づく恒久的退去義務を定めたものとは解されない。また、必要な修理、措置の具体的内容、その措置を執る際に被告の立ち退きの必要性やその期間についての具体的主張、立証はない。

3 まとめ

建物賃貸借契約は、目的建物が朽廃したり、全焼したりしたときは終了する。木造の古貸家の地震の倒壊の危険性も賃貸人が賃貸借契約の解約の申入れの「正当事由」のひとつとされているが、本判決はアスベストと耐震性の問題を総合考慮しても社会通念上効用を失う程度に腐朽損壊しているとは到底認め難いと判示しており、実務上参考になる事案である。

参考判例として、朽廃を理由とした賃貸借契約の終了に基づき、店舗の明渡し及び賃料相当損害金を請求した事例で、立退料の支払いをすれば解約申入れの正当事由を補完し得るとした事例（東京地判H20.7.17ウェストロージャパン）、立退料の支払を正当事由の補完事由とする解除が認められた事例（本誌74号（12））があるので参考とされたい。