

最近の判例から (8)－正当事由と立退料－

建物老朽化及び耐震性の危険性を否定することができず、賃貸人が立退料を支払うことによって正当事由が補完されるとして、賃借人に対する明渡しが認められた事例

(東京地判 平24・11・1 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃貸人が、貸室賃借人及び占有会社に対し、明渡し及び賃料相当損害金支払を求めた事案において、竣工後50年以上を経ており、老朽化が相当に進行し、耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかり、不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されるとして、311万円余の支払を受けるのと引換えに、明渡しを認めた事例(東京地裁 平成24年11月1日判決 一部認容(確定) ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 賃貸人側の事情について

賃貸人X(原告)は、本件建物の敷地を含む周辺土地との一体開発を計画し、平成21年3月18日に本件建物を取得した。現在では、本件建物は、本件貸室及び1階の1室を除き空室になっており、本件建物の周りの建物については既に立ち退きが終わり、取り壊されている。

(2) 賃借人ら側の事情について

賃借人Y1(被告)は、昭和63年から本件貸室を賃借し(賃料48,812円/月、共益費7,350円/月)、ゴルフ場会員権売買等を業とするY会社の事務所として使用してきた。

Y会社は、既存のゴルフ場会員権の売買を主に行っており、本件貸室の所在地は、資金調達に必要な企業が近隣に多く存在し、地の

利もよく、Y会社の営業に便利な場所である。

(3) 立退き交渉の経緯

① Xは、平成21年3月18日に本件建物の所有権を取得後、Yらに対し、「賃貸借契約の承継にかかるご通知兼確認書」に対して、署名押印を求めたが、この書面には、本件貸室について明け渡しを求める予定があることは、記載されていなかった。Yらは、同年4月22日付けで、この書面に署名押印した。

② Xは、同年5月になり、Y1に対し、周辺地域の開発を検討していること、本件建物が老朽化しており、旧耐震基準に基づき設計・建築されたことなどから、本件賃貸借契約の解約に向けた協議を行いたい旨申し入れた。

③ その後、Xから依頼を受けた株式会社Aの担当者が、Y1との交渉にあたり、移転補償金として126万円を支払うことを提案し、代替物件の紹介もしたが、Yらは、その提案では移転することはできないとして、拒否した。

④ Xは、平成22年1月26日、本件賃貸借契約について、平成22年7月末日をもって解約する旨書面で申し入れた。

⑤ その後、Y1は、弁護士に交渉を依頼し、Xの担当者とYらの依頼した弁護士との間で交渉が行われたが、Xは、Yらの移転先となる物件を紹介したりしたが、結局、話し合いはまとまらず、Yらの依頼した弁護士は辞任した。

Xは、平成23年2月4日、本件訴訟を提起

した。

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) 本件建物は、本件賃貸借契約の解約申入れの時点で、竣工後50年以上を経ており、老朽化が相当に進行し、今後、本件建物が震度5強以上、かつ周期の短い地震動を受けた場合、本建物は中被災以上の被害を受ける可能性があると考えられる。耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかるのであって、建て替えることが望ましいものであること、Xは、本件建物の敷地を含む土地全体について開発計画を有し、そのために、本件建物の近隣の土地については取り壊しが進み、本件建物についても本件貸室ともう一室を除き空室になっており、Xには、本件貸室の明け渡しを求め、必要性が認められる。

(2) Yらは、本件貸室において、昭和63年から長年に渡りゴルフ場会員権の販売の営業を行ってきており、Y会社が本件建物の周辺で営業を行うことによるメリットは大きく、本件貸室を利用する必要性は認められるものの、Y会社の営業が本件貸室でなければ行えないというほどの必要性があるとまではいえないのであって、本件貸室の明け渡しを求め、必要性が、Yらが本件建物を使用する必要性より高いと認めることができる。もっとも、Xは、Yらが本件建物から立ち退くことを前提に開発を計画して、本件建物を取得したものであることや、Yら側が明け渡しにより被る不利益を考えると、上記本件建物の状況及びX側の事情のみで正当事由を具備するには足りないというべきであり、XがYらに生じる不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されるもの

と認められる。

(3) 鑑定の結果によると、本件貸室の借家権価格が372万円、通損補償額637,300円（工作物補償額219,600円、動産移転補償額69,900円、移転雑費補償額347,800円）の合計であると認められるところ、本件において、Xによる解約の正当事由の補完としての立退料の金額は、上記の借家権価格の2/3にあたる248万円と通損補償額637,300円の合計額3,117,300円とするのが相当である。

3 まとめ

本判決は、建物の老朽化が相当に進行し、耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかり、賃借人の不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されたとした事例であり、実務上参考にならう。

また、立退料の算定要素として、借家権価格が中心的位置を占めており、借家人の利用権を立退によって賃借人が消滅させるときは当事者間の清算として利用権の対価ともいえるべき借家権価格を賃借人が補償すべきである、というのが裁判所の認識と思われる。

なお、建物の耐震性に着目し、立退料を条件として明け渡しの正当事由が事業用建物について認められた事例として、東京地裁H23・1・18判決（RETIO83-144）、東京地裁H21・12・22判決なども併せて参考とされたい。

（調査研究部主任調整役）