

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えることができる。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円のみを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。