

最近の判例から (8)－正当事由と立退料－

耐震性に問題のある建物の賃貸借契約が、立退料の提供を条件とする正当事由が肯定された事例

(東京地判 平25・1・25 判時2184-57) 中村 行夫

耐震性に問題のある賃貸中の建物を取り壊し、分譲マンションを建築することを理由とした賃貸借契約の解約申し入れについて、立退料の提供を条件とする正当事由が肯定された事例（東京地裁 平25年1月25日判決 第一事件一部容認、第二事件棄却・反訴事件棄却 判例時報2184号57頁）

1 事案の概要

- (1) 昭和58年、Y（被告・歯科医）は、A（訴外）が所有する3階建建物（床面積約2,330㎡、以下「本件建物」という。）の1階部分の一部（約50㎡、以下「賃借部分」という。）を賃借期間5年間として賃借（以下「本件契約」という。）し、歯科診療所として使用していたが、本件契約は期間の満了とともに期間の定めのないものとなり、平成22年7月までに、賃料は月額19万円、敷金は114万円となっていた。なお、平成8年9月、Y・A間で、本件建物に係る電気料金・上下水道料金及び敷地の一部を駐車場として使用する対価として月額5万円（以下「電気料等」という。）の支払い合意がされた。
- (2) 平成14年12月、Aは本件建物及びその敷地（以下「土地建物」という。）をB（訴外）に売却し、平成21年12月、Bは土地建物をX（脱退原告・不動産業者）に転売し、Aの賃貸人の地位は、AからB、BからXに承継された。
- (3) 本件建物について、本件建物を設計施工

した建設会社が行った耐震診断の報告書（平成22年1月付）には、「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」との記載があった。

- (4) 平成22年5月、Xは、Yに対し、本件契約の解約を申し入れた。
- (5) 同年7月、Xは、本件契約は、Xの解約申し入れにより、同年11月に期間の経過により終了すると主張し、Yに対し、本件契約終了に基づき同日が経過したときに、土地建物の明渡しを求めるとの訴訟を提起し、その後、予備的請求として立退料2100万円の支払いを受けるのと引換えとした土地建物明渡請求を追加する旨の訴えの変更を行った。また、Xは、本件建物の所有権に基づく妨害排除請求として、Yが本件建物に設置したカメラ等の撤去を求める訴訟を提起した。なお、本事件は前記の事件に併合された。（第一事件）
- (6) 平成23年4月、Xは、Yに対し、本件契約終了後にYが使用した電気料等を立替払したとして、事務管理に基づく有益費償還請求に基づき14万円余の支払いを求める訴訟を提起した。（第二事件）
- (7) 同年9月、Xは、土地建物をZ（不動産業者）に売却し、同年10月、前項の有益費償還請求権をZに譲渡した。
- (8) 同年11月、Zは、訴訟に承継参加し、その後、予備的請求に係る追加的訴えの変更を行い、X若しくはZの解約申し入れによる本件契約の終了に基づき、主位的に、土

地建物の明渡しを、予備的に6000万円又は裁判所が相当と認める金額の立退料支払と引換にする明渡しを求めた。

- (9) 平成24年1月、Yは、Xが、Yへの嫌がらせのために本件土地の囲い込み工事等を行い、Yの歯科医としての営業を妨害した等と主張し、不法行為に基づく損害賠償として1100万円を求める訴えを提起した。(反訴事件)

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、第一事件の一部を容認し、第二事件及び反訴事件についてはいずれも棄却した。

- (1) Xの解約申入れは、正当の事由が存在したとはいえない。したがって、本件契約は平成22年11月に終了していない。
- (2) Xによる解約申入れが無効であるから、Zは、本件契約が存続する状態で土地建物を取得したことになり、本件契約に基づく賃貸人の地位を承継したものと認められる。
- (3) Zは、訴えの変更の申立書（平成23年11月）において、Yに対し、本件契約の解約申入れに基づく土地建物の明渡しを求めることを明らかにしているのであるから、本件契約の解約申入れを黙示的かつ継続的にしているものと認められ、同日以降に正当の事由が具備した場合には、その時点から6カ月が経過することにより本件契約は終了することになる。
- (4) Zが、耐震性に問題のある本件建物を取り壊し、新たに本件土地の上に建物を建築しようとするのは不合理な行動とはいえない。そして、Zは訴訟継続する時点において分譲用マンションを建築するという具体的計画を有しており、この計画は、本件土地の立地条件、周辺環境、用途規制等に照らして合理的であるといえるから、Zとし

ては賃借部分の明け渡しを求める必要性があるというべきである。

- (5) Yが賃借部分を利用する必要性が高いとはいえず、Zが、賃借部分の明け渡しを受けられないとすると、所有者であるにもかかわらず、賃借部分より格段に広い土地建物全体の自由な利用を妨げられ、合理的な開発計画を実現できなくなる。そして、Zは、主位的に6000万円の提供を申し出、更に、裁判所が相当と認める金額をもつて立退き料とする意思を明確にしているところ、解約申入れの正当の事由の判断に際しては、解約申入れ後の立退料の増額を斟酌できるから、本件においては、Zに立退料を支払わせることにより、口頭弁論終結の6か月前までに正当な事由が具備されるというべきである。

3 まとめ

本判決は、耐震性に問題のある建物について、取り壊して新たな建物に建替える必要性を検討し、裁判所が相当と認める立退料の支払いにより正当事由が具備されることを認めたもので、正当事由の判断において建物の耐震性も考慮された事例として今後の方向性を考えるうえでの参考となる事例といえる。

正当事由の判断において、耐震性が検討された事例として、本件同様に立退料の支払いによって正当事由が認められた事例として、東京地裁H23. 8. 10 (RETIO87-104) があるので併せて参考とされたい。

(調査研究部調査役)