 最近の判例から (9)－土地明渡請求－

建物の朽廃と賃借人の無断大修繕を理由とする賃借人の土地明渡請求が棄却された事例

(東京地判 平24・11・28 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

建物の朽廃及び賃借人が建物を賃貸人の承諾なしに大修繕をしたことを理由として、土地の賃貸人が土地明渡請求を求めた事案において、建物が朽廃したとは認められず、また賃貸人の承諾を必要とする大修繕とは認められないとして、賃貸人の請求が棄却された事例（東京地裁 平成24年11月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Yの父は、昭和42年10月18日に借地上の建物（以下「本件建物」という）を売買によって取得し、同日、賃貸人Xとの間で、当該借地（以下「本件土地」という）につき、下記約定の建物所有目的の賃貸借契約（以下「本件土地賃貸借契約」という）を締結した。

(ア) 賃料：月額3300円

(イ) 賃貸期間：昭和42年10月18日～
昭和62年10月17日

(ウ) 特約：Yは、Xの書面による承諾なくして、その所有建物の改築または増築をすることはできない。

本件土地賃貸借契約は、昭和42年11月に公正証書化されたが、その際、上記(ウ)の特約は、「本件土地上の建物の増改築や大修繕をする際には予めXの書面による同意を得ること」との旨に変更された。

その後、昭和62年10月16日、本件土地賃貸借契約は合意更新された（賃貸借期間は平成19年10月16日までとなり、賃料は月額2万5500円となった。）。

平成8年2月14日にYの父は死亡し、Yが本件建物の所有権及び本件土地賃貸借の賃借人たる地位を相続により承継した。

平成19年10月に本件土地賃貸借契約は法定更新された（この時点での賃料は月額4万5000円であった。）。

平成23年3月11日、東日本大震災（本件震災という）によって、本件建物のX宅側の外壁等が崩壊した。

Xは、平成24年5月、本件建物の朽廃及びYが特約に違反してXの書面による同意を得ることなく、本件建物全体の外壁等の補強をして大修繕を施したとして、本件土地賃貸借契約の解除を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、賃貸人Xの請求を棄却した。

① 争点(1) (本件建物が朽廃したか) について
・借地法2条1項にいう建物の「朽廃」とは、経年変化等の自然の推移により、建物が既に建物としての効用を全うすることができない程度に腐朽頽廃し、その社会的効用を失うに至った場合をいうものと解される（大審院昭和9年10月15日判決民集第13巻1901頁参照）。

そして、朽廃の状態に達したか否かは、建物を全体的に観察すべきであり、また自然的に達したことが必要であって、火災、風水害や地震により一挙に建物としての効用を失うに至ったり、取壊しのように人為

的に建物の効用を失わせられた場合は「朽廃」に当たらないと解すべきである。

- ・これを本件についてみるに、本件建物は、Y経営会社の従業員の寮として使用されており、また、本件全証拠を検討しても、(本件震災により外壁部分のモルタルが一部剥落していることは認められるが、それ以外に)建物の主要構造部分に損傷は認められないから、本件建物については、それが朽廃したものと評価できる状況には至っていないといわざるを得ない。

② 争点(2) (本件解除は解除事由を具備するものであったか) について

- ・本件土地賃貸借契約の特約において賃貸人の承諾が必要とされる「大修繕」とは、例えば、建物の主要構造部分の全部ないし過半を取り替える工事のように、建物の耐用年数に大きく影響を及ぼすような工事をいうと解すべきところ、本件全証拠を検討しても、Yの行った工事が、その内容や程度に照らして通常の修繕の程度を越え、上記「大修繕」に当たるほどのものであったことを認めるには至らない。よって、Yのなした工事につき、本件土地賃貸借契約の特約違反があったとはいえない。
- ・なお、Yによる上記工事の施工の際に、Xの他の土地の一部が使用されたことは当事者間に争いが無いが、これについては、裁判所の仮処分決定を得てなされたものであり、本件土地賃貸借契約の解除事由とはならないというべきである。

以上のとおり、本件解除が解除事由を具備するものであったとは認められないから、本件解除により本件土地賃貸借契約が終了した旨のXの主張は採用することができない。

3 まとめ

本件は、借地上の建物の朽廃による土地賃

借契約の解除が認められるか、また、当該賃貸借契約上の特約(増改築や大修繕には予め賃貸人の書面による同意が必要)に違反したことによる解除が認められるかが争われた事例であるが、裁判所は、朽廃、特約違反いずれも無いとして賃貸人の請求を棄却したものである。

本判決においては、借地人が行った建物の修繕は「大修繕」には当たらないので特約違反とはならないと判断されたが、大修繕か否かの判断基準は必ずしも明確ではないと思われることから、具体的ケースにおける個別判断事例として参考にすべきであろう。

また、本件は、東日本大震災によって借地上の建物の外壁が崩壊したことを一つの契機として、賃貸人が契約の解除を求めていったものと思われるが、建物自体は戦後間もないころに建てられたとされており、築60数年経過しているものと推定されるが、上記震災によっても倒壊等には至らなかったという事実をも勘案して、契約解除を認めるに足りるほどの朽廃があるとは言いがたいとの判断に至ったものと思われる。

本件は、土地の賃貸借契約において、借地上の建物の朽廃と借地人の契約上の特約違反を理由として契約解除を求めた土地の賃貸人の訴えが棄却された事例判決として参考になる。