

最近の判例から (12) – 建物の老朽化と契約解除 –

建物の老朽化を理由とした建物明渡請求が一定額の支払と引き換えに認容された事例

(東京地判 平25・4・16 ウエストロージャパン) 齊藤 智昭

建物老朽化を理由に、賃貸人が賃借人に対し建物明け渡しを請求した事案において、建物が朽廃しているとはまでは認定できないとして老朽化による無条件解約は認めなかったが、修繕費用が貸主にとって過大な負担になることを考慮し、建物倒壊による危険の回避の為、明け渡しを受け、取壊し等行うことが相当と判断の上、一定の補償と引換えに賃借人に対し建物明け渡しを命じた事例。

(東京地裁 平成25年 4月16日判決 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

昭和40年9月6日、X（個人 賃貸人 原告）の祖母と、Yら（いずれも個人 賃借人 被告）の先代が、店舗兼居宅（以下「本件店舗等」といい、本件店舗等を含む1棟の建物を「本件建物」という。）を対象とした賃貸借契約を締結（以下、「本件賃貸借契約」という。）。その後、相続により本件賃貸借契約の賃貸人の地位をXが、また賃借人の地位をYらがそれぞれ承継した。

平成22年、XはYらに対し、本件建物に老朽化による倒壊の危険性があることを理由に本件賃貸借契約の解約を通知。6か月経過をもって本件賃貸借契約が終了したとして、建物明け渡しを求めたもの。（本件建物は昭和29年竣工の木造建物で、本件提訴時点で既に約57年が経過。）

本件の争点は、①正当事由の有無 ②相当な立退料提供による正当事由の補完の可否で

ある。

Xは、本件建物の老朽化が著しく、軽度の地震で倒壊する可能性が高く、営業及び居住することが極めて危険である事、また老朽化が建物基礎部分に及ぶ為、一時的な強化工事等では危険の除去が不可能である事から、本件賃貸借契約解除の正当事由がある旨主張。加えて、立退料302万4250円（借家権価格、営業補償金、引越費用の合計）又は裁判所が相当と認める金額の支払に応じるとした。

これに対しYらは、本件店舗等は東日本大震災でも損傷がなく、Yら自身が倒壊等の危険を感じてない事、補修等が可能であればXは老朽化対策を講ずべきである事、Xに自己使用の必要性がない一方で、Yらの生計維持に本件店舗等の使用継続が必要不可欠である事を主張し、仮に立退料で正当事由が補完されたとしても、立退料3530万円（借家権価格、営業補償金、住居補償、引越費用の合計）又は最低でもYらの希望する2000万円の支払いが認められるべき旨を主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、立退料720万円の支払いと引換えにXの請求を認容した。

「(倒壊の可能性が高いと判定された事、補修費用は新築費用とほぼ変わらない事、自己使用の必要性が主張されていない事、近隣での代替物件探索が困難な事を) 総合すれば、本件建物は、いまだ朽廃した状態に至っているとはいえず、Xが主張する本件建物が老朽

化しているとの事情を考慮しても、本件賃貸借契約を無条件で解約することを認めるに足りる正当事由があるものと考えすることはできない。」

（一方で以下の事情を総合的に勘案し、立退料の支払により、正当事由を補完することが可能であり、かつ、相当であるとした。）

「・・・①本件建物は、建築基準法の想定する大地震動での倒壊の可能性が高いものであること、②1階の建物長辺方向の耐力壁が少ないこと等から、中規模地震でも倒壊する可能性が強くとあるとの指摘もされていること等からすると、本件建物を、現状のまま、店舗又は居住の用に供し続けることは、相当ではないものと考えられる。

そうすると、本件建物について、今後10年から20年程度の耐用年数は認められる旨の見解があることを考慮しても、耐震性を高めるための大規模な改修・補強をすることは、必要不可欠であるといわざるを得ない。

しかしながら、①本件建物を補修する上では、規模範囲が大きく、新築をする場合とほとんど変わらない費用を要すると指摘されていること、②本件建物は、昭和29年に竣工され、既に約60年が経過していること等からすると、本件建物について、上記のような多額の費用をかけて補修をすることを求めることは、補修後の本件建物の耐用年数や投下資金の回収可能性の観点からしても、Xに対して著しく酷な結果をもたらすといわざるを得ない。

他方で、現状のまま本件店舗等をYらに賃貸し続けた場合に、地震等によって本件建物が倒壊し、Yらの生命・身体又は財産に損害が生じたときには、Xにおいて、その賠償義務を負うこととなる可能性があることを考慮すれば、Xには、Yらに本件店舗等を明け渡してもらうことにより、本件建物を取り壊すなどして、上記結果を回避すべき一定程度の

必要性があるものと認められる。」

（以下要約）相当な立退料については、次の項目を合計し720万円を相当と判断した。

- ・借家権価格：X提出の鑑定評価書を一部補正した金額
- ・営業保証金：年間利益（Yら主張の年間利益を修正して算定）の3か年分
- ・住居補償等：移転先確保の費用、賃料増加分、精神的負担を総合的に勘案した金額
- ・引越し費用（X、Yらの主張は一致）

3 まとめ

本件は、一般に正当事由として重視される自己使用の必要性がない中で、立退料と引換えに建物明け渡し請求が認容された事例である。

本件判決では、建物老朽化は認めながらも朽廃に至っているとは言えず、X主張の倒壊可能性は、無条件解約の正当事由として認められていない。一方で、倒壊可能性が高く、危険回避措置の必要性を認めた上で、Xに修繕を強いる事は、要するコストとその効用を考慮し、著しく酷であると判断。倒壊した場合、Xが多額の賠償義務を負う可能性も勘案し、危険回避の為、建物取壊しを想定の上、建物明け渡しを認め、Yらが被る不利益は立退料で補完する事が可能かつ相当と判断している。

所有者が、建物老朽化や倒壊可能性を理由に建替えを希望しながらも、借家人保護の必要性から実現に至らないケースは多い。今後、老朽化した賃貸物件の建替え問題は増加すると思われるが、本判決はその判断の参考になるものと考えられる。

なお、本件はYらが控訴したが、東京高裁は原審の判断を支持した為、更に最高裁に上告された後、上告取下げにより確定している。

（調査研究部調査役）