

建替応諾条項は、借地借家法28条の規定に違反する特約であり、同法30条により無効とされた事例

(東京地判 平25・9・10 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

賃貸人が、賃借人の賃料支払遅延、建替応諾条項違反（過去、建物建替時には協力する旨を合意）、迷惑行為禁止条項違反、信義誠実義務違反による賃貸借契約解除、または老朽化による建替の必要性を正当事由とする契約解除を理由に建物明渡を請求した事案において、建替応諾条項は賃借人に不利な条項であり借地借家法30条により無効であるなどとして、賃貸人の解除通知は認められず、建物の状況から見て早期建替の必要性はなく正当事由はないと判断、賃借人への明渡し請求は棄却された事例（東京地裁 平成25年9月10日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃借人Y（被告）の賃貸人X（原告）に対する本件建物の建物賃借権確認請求の訴えに対する反訴として、Xが、Yに対し、(1)XY間の本件建物の賃貸借契約終了に基づき、①主位的な終了原因として、Yの債務不履行による解除を主張して、本件建物の明渡し及び明渡し猶予期限の翌日である平成22年1月11日から平成24年6月25日まで1か月34万円、同月26日から本件建物の明渡し済みまで1か月53万3600円の各割合による賃料相当損害金の支払を求め、②予備的な終了原因として、解約の申入れを主張して、300万円と引換えに本件建物の明渡し及び賃貸借契約終了の日の翌日である平成22年4月22日から平成24年6月25日まで1か月34万円、同月26日から本件建物の明渡し済みまで1か月53万3600円の

各割合による賃料相当損害金の支払を求め、(2)予備的に、本件建物の賃貸借契約の適正継続賃料は賃料増額請求の日の翌日である平成24年6月26日以降1か月26万6800円である旨主張して、その確認を求めた事案である。

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) 本件解除の効力について

Xは、本件解除の解除原因として建替応諾条項違反、賃料支払の遅滞、迷惑行為禁止条項違反、信義誠実義務違反を主張する。

① 本件建替応諾条項は、Xから本件建物の建替への通知を受けた賃借人が無償で速やかにこれに応じて本件建物の明渡し義務を負うというものであり、Yの保護のためにXからの解約申入れについて正当事由の存在を要求する借地借家法28条の規定に違反する特約であって、同法30条により無効である。

② 賃料支払の遅滞について見ると、いずれも賃料の未払が存在しなかったことは当事者間に争いがなく、未払遅滞について相当期間を定めた催告及びその催告期間の経過があったことを認めるに足りる証拠はない。

③ 迷惑行為禁止条項違反について見ても、YがXに対して賃貸借契約の解除原因となるような迷惑行為を行ったと認めるに足りる証拠はない。

④ Xは、XとYとの間で賃貸借契約書案について成案が得られなかったことがYの信義

誠実義務違反に当たる旨主張する。しかし、Yにおいて、Xが作成した賃貸借契約書案のとおり賃貸借契約を新たに締結しなければならない義務があったことを認めるに足りる証拠はない。

⑤ 以上の検討によれば、Xが本件解除の解除原因として主張するYの債務不履行は、いずれも本件賃貸借契約の解除原因となるものではないから、本件解除は理由がない。

(2) 解約申入れの正当事由の有無について

Yは、10年以上の長期間にわたって本件建物において本件店舗を経営し、継続的に一定の利益を計上しており、本件賃貸借契約の終了により本件建物から退去することとなれば、仮に、本件店舗と同等の店舗を確保することができたとしても、店舗の移転による客数の減少等により現在の売上げないし利益を維持することが困難となることが容易に予想される。このような事情からすると、Yにおいて本件建物を利用する必要性は相当高いといえることができる。

また、本件建物は、経年劣化が認められ、一部にやや目立つ汚濁・汚損箇所はあるものの、補修済みの雨漏りを除いて特に大きく目立った損傷はなく、その維持管理の程度は通常であり、実際にも、Yは、本件建物を本件店舗の営業のためにほぼ年中無休で利用しているという状況にある。

このように、Yが本件建物を利用する必要性が相当高いことや、本件建物の利用状況からすると、Xにおける本件建物の取壊しの必要性や、本件賃貸借契約における従前の経過ないしXY間の関係、さらには、Xが本件建物の明渡しと引換えに300万円の給付を申し出ていることを考慮しても、なお、Xの解約申入れに借地借家法28条所定の正当事由があると認めることはできないというべきである。

(3) 本件賃貸借契約の適正継続賃料の額
鑑定においては、本件賃貸借契約の経緯、期間、内容等を総合的に勘案して、実証的な比準賃料を重視し、他の試算賃料も考慮した上で適正継続賃料額を算定しており、平成24年6月26日以降1か月の適正継続賃料が17万9000円であるとの鑑定の信用性に影響を及ぼすような事情は認められない。

(4) よって、Xの主位的請求①及び予備的請求②は、いずれも理由がないからこれらを棄却し、予備的請求（2）は、本件賃貸借契約の継続賃料が平成24年6月26日以降1か月17万9000円であることの確認を求める限度で理由があるからその限度でこれを認容し、その余は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

本判決は契約解除原因の一つである建替応諾条項は、賃貸人から本件建物の建替への通知を受けた賃借人が無償で速やかにこれに応じて本件建物の明渡し義務を負うというものであり、賃借人の保護のために賃貸人からの解約申入れについて正当事由の存在を要求する借地借家法28条の規定に違反する特約であって、同法30条により無効であるとされた事例であり、当事者間の合意の上での特約であろうと、正当事由の必要性を妨げることはないとの判断であり、注目される。

また、解約申入れの正当事由の有無についての判例は多いが、建替え理由の解約・更新拒絶の正当事由の判断に当たって重視されたいと思われる項目で参考となるものを掲げると、①老朽化の程度、耐震性の問題（東京地裁H25・6・14判決RETIO94-092）、②賃借人の建物使用の必要性（東京地裁H25・12・24判決）などがあるので参考にされたい。