

最近の裁判例から (9)－耐震改修促進法と立退料－**耐震改修促進法の通行障害建築物内の店舗借主への立退料300万円
以内の貸主申出について900万円は下らないとして棄却された事例**

(東京地判 令4・10・14 2022WLJPCA10148018) 山本 正雄

耐震改修促進法14条3号に係る通行障害建築物について、貸主が取り壊して建て替えを行うため、店舗の借主に対して300万円以下の立退料の提供を申し出たところ、900万円は下らないとして棄却された事例

1 事案の概要

貸主X（原告、不動産賃貸・管理会社）は、本件ビル（昭和54年新築、SRC 8階建て地下1階付）を所有し、そのビル1階の1区画（12㎡）を借主Y（被告、輸入洋服販売業）に賃貸していた。Yは同区画で店舗を40年間営んでいた。

本件ビルは、その敷地が東京都耐震改修促進計画及び某区耐震改修促進計画において、「一般緊急輸送道路」として記載された道路に接しており、耐震改修促進法14条3号所定の通行障害建築物であり、既存耐震不適格建築物に該当していた。

平成21年、Xが建築会社に依頼した耐震診断調査においては、ビルの中間層の耐震性が低く、上部構造の耐震安全性に問題があるとされた。これを受け、Xは建設会社に耐震補強工事の見積もりを依頼したところ、工事費の概算は2.4億円と算出された。

平成30年、Xは本件ビルのテナントに対し、建物の耐震性能に問題があることを理由として建替えを行うことについて賛否を尋ねたところ、Y及び1名のテナントが建替え及び建物の明渡しに同意しなかった。Xは、Y及び1名のテナントに退去を求めてそれぞれ訴訟

を提起したところ、1名のテナントについては、立退料支払いと引換えに退去する旨の訴訟上の和解が成立した。

令和元年7月、Xは、建物明渡訴訟を提起し、解約申入れによって賃貸借契約が終了した旨主張するとともに、予備的に立退料100万円の提供の申出を行ったが、令和4年1月に立退料を300万円以内とするとの請求趣旨変更の申し立てを行った。

裁判所は、令和2年8月に本件を調停に付したが、同調停は、令和3年7月に不成立となった。

調停において調停官及び調停委員は、本件建物の明渡を認める場合には、少なくとも正当事由を補完するために立退料の提供を行う必要があり、立退料の額を査定する前提となる経済的利益としての借家権価格について、本件建物の新規賃料（年額185万円余）から想定利回り（6%）で割り戻した建物及び敷地部分の価格（3089万円余）に、借家権割合（30%）を乗じた927万円と査定する旨の意見を述べた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(正当事由の有無について)

本件ビルは、新耐震基準の適用前に建築された建物であり、東京都耐震改修促進計画及び某区耐震改修促進計画に記載された緊急輸送道路に接する敷地上の通行障害建築物であ

り、ビルの所有者Xにおいては、耐震改修促進法の14条の規定により、耐震診断の結果、地震に対する安全性向上を図る必要があると認められるときは、耐震改修を行うよう努めなければならない、Xが本件ビルの建替え又は補強工事を行う必要性は高い。

本件建物は築40年で、Xが2.4億円の費用をかけ耐震補修工事を行うことは必ずしも合理的とは言えない。そうするとビルの取壊し建替えのために本件賃貸借契約を終了させる必要性は高い。

Yは主として本件店舗での収入によって生計を維持しており、本件以外の代替物件があるかは明らかではなく、コロナ拡大により売上げが激減したことからも、本件において営業を継続する必要も相当程度あると言える。

以上から、XからYに対し、Yが建物を使用できなくなることに対する相当程度の金銭的補償を内容とする立退料が提供されるのであれば、正当事由を備えるものと認めるのが相当である。

(立退料の額について)

Yが依頼した不動産鑑定評価では、控除方式（1420万円）、借家権割合方式（1050万円）、賃料差額方式（731万円）、損失補償方式（499万円）を参考に、立退料相当額を1919万円としている。

上記鑑定書の各評価方式による資産額は幅があるが、単純平均額は925万円となり、調停において借家権価格を927万円と査定する意見があったことを考慮すると、Yが建物を使用できなくなることに対して必要な金銭的補償としては、900万円を下回るものではないものと認めるのが相当である。

建物賃貸借の解約に必要な正当事由を補完する立退料については、当事者双方の建物使用の必要性等の正当事由の内容や程度を踏まえ、諸般の事情を総合的に考慮し、賃借人の

不利益を経済的観点から軽減し、正当事由を補完するに足りる金額を裁判所が裁量によって決すべきものであり、明渡しによって賃借人が被る損失の全てを保証するに足るものでなければならない理由はないし、公共用地の損失補償基準に基づく補償額に限定されると解すべき根拠はない。

3 まとめ

本件は、耐震改修促進法により耐震改修の努力義務が課されている建物であったが、明渡しの正当事由を備えるためには立退料の提供が必要とされ、その金額は900万円を下回るものではないとされた。また、立退料の金額算定については、「正当事由の内容や程度を踏まえ、諸般の事情を総合的に考慮し、正当事由を補完するに足りる金額を裁判所が裁量によって決すべきもの」とされている。

耐震診断結果による建物の解体・建替えの必要性だけでなく、裁判所が認める立退料の提供等も考慮して正当事由が認められるとした本件類似の案件としては「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化条例による建物解体を理由とする賃借人に対する明渡請求が認容された事例」（東京地判平28・3・18 RETIO108-146）があるので参考にされたい。また、上記事例以外にも、【東京地判平26・12・19 RETIO100-142】、【東京地判令元・12・5 RETIO122-168】、【東京地判令3・12・15 RETIO131-170】など同様の事例があり、いずれも立退料の支払いが条件とされている。各事例の詳細については当機構HPの判例検索システムによりご確認ください。

(調査研究部次長)