

《WLJ 判例コラム》第 59 号

築後 40 年が経過したビルのテナントについて、立退料を支払うことと引き換えに 建物明渡請求が認められた事例

～東京地判平成 26 年 7 月 1 日¹～

文献番号 2015WLJCC020

法律事務所アルシエン²

弁護士 木村俊将

1 はじめに

不動産オーナーや不動産事業者から、よく「保有している建物が老朽化して建て替えたいので、賃借人を退去させたい」という相談を受ける。

言うまでもなく、不動産の賃貸借契約において、賃料滞納等の解除事由がない限りは、賃貸人は賃借人に対して明渡しを求めることはできない。契約期間が満了しても原則として契約は更新される。賃貸人としては、現在の借地借家法のもとでは賃借人を退去させることは容易ではない。

今回は、賃貸人が賃借人に対して賃貸借契約を解約し、建物明渡請求を行なった事案を紹介する。

2 事案の概要

平成 22 年 7 月、X は本件ビルを取得し、各テナントについての賃貸人たる地位を取得した。X は物件取得後、各テナントに退去の要請を行い、95% の区画が空室になったが、Y 1 と Y 2 は要請に応じなかった。Y 1 は二つの店舗と倉庫を賃借して喫茶店を営み、Y 2 は店舗を賃借していたが休業状態だった。

X は、一体開発の必要性から本件ビルを建て替えるため、Y らとの間の賃貸借契約の解約を申し入れ、契約期間満了後に建物明渡請求の訴訟を提起した。

3 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して、X の Y らに対する建物明渡請求につき、一定額の立退料を支払うことと引換えに認容した。

(1) 本件ビルは相当程度老朽化していて、道路を挟んで西側に位置する別のビルと一体として開発することには一定の必然性・合理性がある。

- (2) 本件ビルのテナントの多くが既に退去し、空室率が95%に達していることから、Xは建物の明渡しを受けて、開発を進める切実な必要性を有している。
- (3) Y 1 の喫茶店は、長年の営業により固定客がついていて、マスコミにも取り上げられたこともあるなど、引き続き店舗の使用を必要とする事情が認められるが、十分な金銭補償がなされれば、店舗を移転することも不可能ではない。
- (4) Y 2 の店舗については、既に休業状態にあり、使用する必要性は相当程度低下している。
- (5) 適正な立退料として、Y 1 については、一方の店舗につき借家権価格（鑑定評価額）の1/2に相当する2620万円に移転実費及び営業損失2500万円を加算した5120万円、他方の店舗につき借家権価格（鑑定評価額）の1/2に相当する2715万円に移転実費及び営業損失2500万円を加算した5215万円、Y 2 については借家権価格（鑑定評価額）の約1/4、また賃料2年分に相当する申出額180万円をもって正当事由を補完するに足りる。

4 本判決の意義、考察、関連する裁判例

- (1) 建物の賃貸借契約においては、契約期間が満了しても原則として契約が更新される（いわゆる法定更新）。賃貸人が契約の更新を拒絶したい場合には、契約期間満了の6か月前までに賃借人に対して更新拒絶の通知をする必要があり、更新を拒絶するためには正当事由が必要となる（借地借家法第26条1項、第28条）。

その正当事由については、「建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。」と規定されており（同法第28条）、この「財産上の給付」とはいわゆる立退料のことを指している。

つまり、賃貸人側に、建物を自己使用する（他に住むところがない）というような強い使用の必要性がなかったとしても、立退料を支払うことで補完される余地があることを法が認めている。建物の老朽化も更新拒絶に伴う正当事由の一部となるが、それのみでは足りず、立退料の支払いが必要となるのが通常である。

本判決はまさにこのことを引換給付判決という形で認めたものである。建物の老朽化＋一体開発の必要性及び合理性＋立退料をもって正当事由を満たす、と判断したといえる。

- (2) 関連する裁判例として、東京地方裁判所平成25年2月25日付判決³は、築後約26年が経過した建物について、賃貸人から賃借人に対して建物明渡請求がされた事案で、「原告は、本件建物の老朽化が進み耐震性能の点で問題があることから、本件建物を建て替え、敷地を含む不動産を有効利用する必要があると主張する。しかしながら、原告は、耐震性能の点は格別、上記の建替えや不動産の有効利用そのものについては、被告がこれを明らかにするよう

求めていたにもかかわらず、具体的な主張、立証を何らしていないから、その具体的な内容は全く不明であり、原告が本件建物の使用を必要とする現実的、具体的事情は認められない。」と判示して、その請求を棄却している。

この事案では、建物の老朽化の程度が低いこともあるが、賃貸人側の使用の必要性についての主張・立証が弱ければ、立退料を支払う用意があったとしても正当事由は満たされないことを示している。

また、賃貸人が自ら開発する場合ではなく、物件を売却するために、賃借人に対して建物明渡しを求めた事案で、立退料 170 万円の支払いによって正当事由が補完されるとした裁判例もある（東京地方裁判所平成 26 年 5 月 14 日付判決⁴⁾）。

5 最後に

建物の老朽化が進み、建替えの時期が迫っている段階で、賃貸人が焦って賃借人との間の賃貸借契約の更新を拒絶し、退去を申し入れる形となると、結果的に「ゴネ得」のような状態となり、多額の立退料を支払うことになる場合が多い。さらに今回紹介したケースのように訴訟提起が必要となれば、多大な労力と時間を費やすことになる。賃貸人としては、普段から賃借人とのコミュニケーションを密にしながら、早い段階から定期建物賃貸借契約へ切り替えていくなどの対策をすることが望ましい。

¹ 判決の詳細は、東京地判平成 26 年 7 月 1 日 [Westlaw Japan 文献番号 2014WLJPCA07018009](#) を参照されたい。

² [法律事務所アルシエン](#)

³ 判決の詳細は、東京地判平成 25 年 2 月 25 日 [Westlaw Japan 文献番号 2013WLJPCA02258006](#) を参照されたい。

⁴ 判決の詳細は、東京地判平成 26 年 5 月 14 日 [Westlaw Japan 文献番号 2014WLJPCA05148005](#) を参照されたい。