

不動産経営の注意点

気になる話題



飯沼総合法律事務所
弁護士
児玉 謙氏

プロフィール

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会登録。主たる業務分野は不動産取引関係の法務（売買、賃貸借等契約書類の検討や作成、裁判上裁判外の事件処理）、企業法務（契約処理、債権回収等）、相続・遺言の法務、著作権など知的所有権関係の法務等。

質問

弊社は、所有するオフィスビル(築40年超)をテナントに賃貸していますが、このたび耐震診断を受けたところ、耐震改修の必要があるとの報告をうけました。そこで、弊社は、この機会に新耐震基準をクリアしたビルに改築しようと思いましたが、そのためにはテナントとの賃貸借契約を解約してビルを明け渡してもうつの必要があります。そして契約書に中途解約の条項があることから、テナントに解約申入れをしましたが、テナントはこれに対しては一切応じない態度です。このように考えるべきでしょうか。

この点、民法606条2項によれば、賃貸借法のもとでは、賃貸人からの解約申し入れについては正当事由が必要となります。この場合、賃貸人サイドとして耐震診断の結果耐震改修の必要があるとされたために改修するという事情だけでは正当事由有りとはされないでしょう。判例では、建物が老朽化したため修繕に過大な費用がかかるために改築したい場合にも、テナントの転居や補償などの観点から正当事由のためには一定額の立退料の負担を賃貸人に課した事例が多いのです。そこで、本件でも、テナントに対して立退料の負担が不可欠となります。

貴社の所有ビルは、築40年超とのことですので、昭和56年6月より前に建築確認申請がなされた旧耐震基準による建物にあたります。そこで平成7年施行の耐震改修促進法により一定規模の建物につき耐震診断と耐震改修が努力義務とされ、また平成23年施行の都条例により、特定緊急輸送道路沿いの建物については耐震診断の実施義務と耐震改修の努力

回答

賃貸人は旧耐震建物の改築のため解約申入できるか

ビルの改築は修繕行為とは認められない

人が賃貸物件の保存に必要な行為をしようとするときは、テナントはこれを拒むことができません。修繕工事のために一時ビル明渡し等する受忍義務があります。しかし、ご相談事例のようなビルの改築は、賃貸物件の保存に必要な修繕行為とは通常認められません。

義務と耐震改修の努力

<事務所概要>
住所：東京都中央区銀座2-7-17
ティファニー銀座ビル7階
TEL：03-3567-7319(代表)