

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、震強度の不足はテナン
所有する賃トには何ら責任はな
貸ビル(昭和40年代築)く、むしろビルを使用
が、耐震診断の結果、させる義務を負う賃貸
耐震強度が極めて不足人の側の問題というべ
しており耐震改修の必きであり、加えて、賃
要があるとの報告をつ料の算定において耐震
けました。そこで、弊強度の不足が賃料減額
社は、この機会に新耐の方向で考慮されてい
震基準をクリアしたビるわけでもないことか
ルに建替えしようと思ら、耐震強度の不足を
い、テナントに対して
賃貸借契約を更新拒絶
しビルの明渡しを請求
しようと思いますが、
どのように考えるべき
でしょうか。

回答

借地借家 法のもとで
は、賃貸人から更新拒
絶をして契約を終了さ
せるには「正当事由」
が必要となります。こ
の場合、耐震診断した
ところ耐震強度が極め
て不足しているので建
替えする、といった事
情だけでは「正当事由」
ありとは認められませ
ん。

賃貸人は旧耐震建物の建替えのため テナントに対し契約を終了させて明渡請求できるか

すなわち、東京地裁
平成23年3月10日の判
例によれば、同様の事
例において、建物の老
朽化などが建物の現状
の問題であるのに対
し、耐震強度の不足に
よる地震発生時の倒壊
等の危険は将来の可能
性の問題であり、しか
も、そもそもビルの耐
震強度の不足はテナン
トには何ら責任はな
く、むしろビルを使用
させる義務を負う賃貸
人の側の問題というべ
きであり、加えて、賃
料の算定において耐震
強度の不足が賃料減額
の方向で考慮されてい
るわけでもないことか
ら、耐震強度の不足を
再生機構(U.R)が、
所有する都下の団地
(築40年超)につき、
耐震強度が新耐震基準
を大きく下回っている
ので、解体のため契約
の更新拒絶の上入居者
に明渡しを求めた事件
ですが、その判決は、耐
震補強工事をすれば、
却って費用見積額も7
億円超で賃料との関係
で過大であり、また機
能性や使用価値も大き
く失われる等の理由
で、結局これを解体す
ることとしたU.R側の
判断には著しい誤りや
裁量の逸脱はないと
し、またU.R側が、入
居者に対し同じ団地や
付近の住宅等の移転先
を斡旋し、移転先に応
じて一定額の引越費用
を負担し、更に家賃の
一部補填もする等の代
償措置を講じている事
実をもって、更新拒絶
について「正当事由」
を肯定しています。こ
の判決は控訴されたよ
うであり、控訴審で和
解とならない限り高裁
判決が待たれますが、
参考に値します。

もって「正当事由」と
してそれほど重視する
ことはできないのであ
り、正当事由の補完事
由として、賃貸人によ
る立退料の提供が必要
だとされています。
ただ、最近の東京地
裁立川支部平成25年3
月28日の判決は、都市

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