

(公社)全日本不動産協会東京都本部渋谷支部 不動産実務セミナー

平成30年6月15日

不動産賃貸借におけるトラブルへの対応実務

— 原状回復、建物改築時の明渡し トラブル について—

飯沼総合法律事務所

弁護士 児 玉 讓

設 例

建物（昭和40年代建築）のオーナーA社は、テナントBとCに事務所の用途でワンフロアを賃貸していたところ、同建物は、耐震診断の結果、耐震強度は新耐震の基準をおよそ満たしていないことが判明したので、この機会に新耐震基準を満たすビルに改築する計画を立てて、B、Cとの各契約を終了させる交渉をした。

(1) Bは、A社からの賃貸借契約の解約申入れに異議を唱えることなく、賃借フロアの鍵を全て返還し、A社はこれを受け取った。

賃貸借契約書の原状回復条項としては、『原状回復工事は、床タイルカーペット貼替え、壁クロス貼替え、天井クロス貼替え、及び室内全体クリーニング仕上げ等の工事を基本として、賃借人の負担とする。』

『賃借人が本契約終了日までに原状回復を行わないときは、賃貸人は自ら原状回復措置をとることができ、その費用を賃借人に請求することができる。』との定めがあった。

しかし、Bは、原状回復をしなかったので、A社は、やむなく自分で原状回復工事を行い、その費用を敷金から差し引いたうえで残額の敷金の返還をした。これに対し、Bは、「A社の原状回復費用は経年劣化又は通常損耗分を含んでいるが、自分はそうした部分の負担をする義務はない。」と述べ、A社に対して、不足分の敷金の返還請求の訴訟を提起してきた。

(2) Cとの交渉はうまくいかず、Cは、「A社の解約申入れは認められないので、明け渡さない。」と主張している。

ア. Cは、A社に対し、賃貸人の修繕義務の履行として建物の耐震改修をすべきであったと主張し、賃貸人の義務違反であると主張している。

イ. Cは、A社が新耐震ビルへの改築をするために賃借フロアの退去・明渡しをする義務があるか。

解 説

裁判になったらどうなるか → どう交渉するか

法律や判例はどうか、を指針として交渉をすすめる

問 題 (1) 原状回復請求

1. 法律の定め

賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務がある(民法第616条による同597条、同598条の準用と解釈)

(ご参考) 改正民法第621条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責に帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

原状回復とは

- ① 賃借人は、物件を通常の方法により使用収益をしていればそうなるであろう状態で(使用開始時よりも状態が悪くなっている)そのまま返還できる。＝ 経年劣化や通常損耗については、原状回復義務を負わない。
- ② 賃借人は、故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗(特別損耗)については、原状回復義務を負う。

2. 通常の使用を超えるような使用による損耗(特別損耗)とは？

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」により例示され、また判例でも解釈の例あり。

○東京地裁平成25年3月28日判決

住宅目的の賃貸借 賃貸期間8年

国土交通省のガイドラインに関して

⇒ 壁、天井について、たばこに起因すると推認される黄色変色が一部について存在するも全部ではなく、賃借人が賃借していた期間が8年間を超えることからすると、同変色は通常損耗を超えるものとは認められない、

○東京地裁平成25年11月8日判決

住宅の賃貸借、猫一匹の飼育を認める特約あり 賃貸期間12年

フローリングの工事(全面張り替え)について

⇒ 一部については、飼い猫の糞尿等を長期間放置したことによる腐食であり、通常の使用による損耗を超えるもので、賃借人の善管注意義務違反による(猫の飼育の承認もこれを軽減まではしない)。

ただ、フローリングの全面張り替えは、新築後17年間の経年劣化や通常損耗にかかる部分を修復する工事も含まれる。 → 工事代金の30%を賃借人に負担させる

○東京地裁平成27年9月16日判決

住宅の賃貸借 賃貸期間4年

壁クロス貼り替え工事 ⇒ 本物件の壁のクロスは、落書きや剥離により毀損等が全般的に見られ、通常の使用から生じる損耗の程度を超えるものが多い → 主たる原因は賃借人の善管注意義務違反にある。

床クッションフロア張り工事 ⇒ 本物件のフローリングには、汚損やたばこの火を押し付けた焦げ跡が、また押入れには汚水等によるとみられる目立つしみの痕跡がみられ、通常の使用から生じる損耗の程度を超える。

→ 主たる原因は、賃借人が必要な清掃を怠ったことなどの善管注意義務違反にある。

3. 契約自由の原則のもと賃借人が通常損耗についても原状回復義務を負担する合意は成立しているか

a. 最高裁平成17年12月16日判決

大阪府住宅供給公社 の個人への居住用賃貸の事例

賃貸借契約の条項

契約終了・明渡し時の補修費用負担（原状回復）は、以下の場合いずれも賃借人が補修費用を負担する。

『襖紙・障子紙については、汚損（手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色含む）・汚れ、

各種床仕上材については、生活することによる変色、汚損、破損と認められるもの

各種壁・天井等仕上材については、生活することによる変色、汚損、破損』

（ 判決要旨 ）

賃貸借契約は、物件の使用とその対価たる賃料支払いを内容とする



物件の損耗の発生は、契約の本質上当然に予定されている



賃貸借において、通常損耗（賃借人が通常の使用をした場合に生じる物件の劣化又は価値の減少）にかかる投下資本の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませて、支払を受けることによる



賃借人に、通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、予期しない特別な負担を課すもの



賃借人が通常損耗について原状回復義務を負担するとの合意の成立には

- ア) 賃借人が補修費用を負担すべき通常損耗の範囲が、賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されていること、又は
 - イ) 賃貸人が口頭で説明し賃借人がそれを明確に認識し、合意の内容としたこと
- により、通常損耗の補修の特約が明確に合意されていることを要する。

本件では、契約条項では、ア)は認められず、イ)の事実もない。

⇒ 通常損耗を除く原状回復費用の負担額を出すべく、原審に破棄差し戻し

* 最高裁は、居住用に限定することなく賃貸借契約の一般論として述べ、事業用の賃貸借契約も射程に入ると考えられる。

b. 最高裁判決の後の下級審判例

(1) 借借人が通常損耗＝原状回復するとの合意の成立を肯定した判例

事業用賃貸借であり、特約条項での具体的な列挙や、テナント（会社）への書面による説明あることが、ポイント

ア. 東京地裁平成18年4月25日判決

賃貸人=会社 / 借借人=会社 の例

賃貸借契約の条項

『 本件契約終了の際は、その原因の如何にかかわらず、以下を含めて原状回復する。

- ・ 借借人が使用した什器、追加した設備、改造、造作、模様替え等の諸設備を撤去し、
- ・ 撤去による建物の損傷箇所(荷物の搬入、搬出時の損傷箇所も含む)は、全て賃貸人の指示に従い、借借人の費用をもって原状回復するものとし、その他、
- ・ 天井の吹き直し、天井・梁型・壁等のクロスの張替えまたはペンキ塗り、
- ・ 床カーペットの取替え(床フローリングの場合は補修または取替え)、
- ・ 木製巾木の場合は、既存の同等品取替え(化粧巾木の場合は取替え)、
- ・ 玄関ドア・木枠・回り縁等のペンキ塗り部分の室内塗装工事(既存仕様と同等品以上)
- ・ サッシ及びガラスの清掃、台所・換気口の清掃、トイレ・浴室の清掃、バルコニーの清掃、照明設備の清掃(照明器具の取替え)、
- ・ 空調設備(パッケージ含む)の調整点検整備、空調設備(吐出口)の清掃、

・ガス器具の点検整備取替え、水道蛇口の損傷、配水管の詰り等の清掃 』

⇒ ①通常損耗を含めた原状回復事項が具体的・限定的に列挙されることにより、賃借人が負担すべき通常損耗の範囲が明記されている。

加えて、②賃借人は、株式会社であって、賃貸借契約の内容には相当程度の注意を払ったであろうと考えられるので、契約締結時に特約条項を認識していなかったと認めるに足りる証拠がない。

イ. 東京地裁平成23年6月30日判決

賃貸人＝不動産会社 / 賃借人＝図書出版会社

賃貸借契約の条項

『 この契約が終了するときは、賃借人は、保証金をもって〇〇条により賃借人が本件物件に設置した造作、内装その他の設備、物件を撤去し、且つその他の施設即ち床、壁を完全に新たにし、天井をペンキ塗装し、賃貸人の判断により備品、付属品に破損・異常あれば修理しあるいは清掃し、エアコンはオーバーホールし、本件物件を事実上の原形即ち入居時の状態に回復する。

以上の措置は、賃貸人の監督のもとで、賃貸人が指定する業者が実施するものとする。』

⇒ 賃借人が補修費用を負担する原状回復工事の内容が具体的に定められているから、賃借人が補修費用を負担する通常損耗の範囲が契約条項に具体的に明記されている。また、当事者が読み合わせを行ったうえで契約書に調印している。

しかも、賃借人は、契約書に記名押印する前に、重要事項説明により説明を受けた上で、記名押印している。

→ 賃借人に通常損耗について原状回復義務を負わせる特約が明確に合意されている。

ウ. 東京地裁平成28年10月25日判決

賃貸人＝不明 / 賃借人＝自宅兼司法書士事務所として利用
特約による通常損耗による費用を賃借人が負担する合意の成否

・賃貸借契約の条項

『退去時の本件建物の室内の天井、壁、床のクロス、カーペット、フローリング、クッションフロア、畳及びふすま等の張替補修、塗装及び交換の費用は賃借人の負担とする。ただし、経年劣化、自然損耗は除くものとし、この判断については両当事者の協議の上とする。』

・賃貸人の説明書面による説明と賃借人の署名押印

『ア. 賃貸借契約の一般原則によれば、経年劣化及び通常損耗の復旧については、賃貸人の費用負担で行い賃借人は費用を負担しないが、賃借人の故意または過失や通常の使用方法に反する使用などの賃借人の責に帰すべき事由による損耗有れば、賃借人はその復旧費用を負担する。』

イ. 賃貸人と賃借人は、両者の合意により、退去時における損耗等の復旧について、ア. の一般原則とは異なる特約を定めることができ、本件賃貸借契約においては、以下の通りの特約を定める。

① 退去時の室内クリーニング費用、エアコンクリーニング費用は、賃借人の負担とする。

② 当該特約で定めた以外の事項については、賃借人の負担は原則通りとする。(略) 』

⇒ 室内クリーニング費用については、かかる合意においては、通常損耗の回復費用は賃貸人が負担するという一般原則の例外を定めるとの説明が賃借人になされているから、通常損耗の回復を含むものであっても賃借人が負担するとの特約が明確になされている。

⇒ エアコン内部洗浄費用についても、同様。

⇒ 壁面のクロスの張替費用については、通常損耗の回復費用は賃借人が負担するとの明確な特約がないから、通常損耗を超えた特別な損耗については賃借人が負担し、通常損耗の範囲内であれば、賃借人は負担しない。

エ. 東京簡裁平成25年 和解成立

賃貸人=会社 / 賃借人=会社 オフィス使用

和解 = 賃借人は、賃貸人請求の原状回復費用の80%を一括払いすること。(賃貸人の勝訴に近い和解内容)

特約内容

『 本契約が終了する際、賃借人は、下記に基づき賃借人の費用負担にて原状に復すものとする。 下記以外の箇所及び細部については清掃及び補修が基本となり、保守上不可能な場合については新品と交換する。

床 タイルカーペット貼り替え(事務室、給湯室)

長尺シート貼り替え(トイレ)

壁 クロス及び吊木の貼り替え(事務室、給湯室、トイレ)

天井 破損箇所等の補修後、塗装(事務室、給湯室、トイレ)

窓枠、 ドア等木部、鉄部 塗装

蛍光灯 交換 (事務室、給湯室、トイレ)

空調機(室内機) フィルター清掃、吹出口清掃、室内機の洗浄

鍵及びカード 賃借人が紛失した場合のみ全交換

パーティション 賃借人が設置した場合は撤去

表示板 名称の消込

その他 賃借人が原状変更工事により移設、増設した設備等(配線コンセント、スプリンクラー、煙探知機等)は、工事前の状態へ復旧 』

(2) 賃借人が通常損耗＝原状回復するとの合意の成立を否定した判例

東京簡裁平成21年4月10日判決

賃貸人=個人 / 賃借人=会社

賃貸借契約の条項

『 借主は、本貸室を事業用の事務室として賃借するため、・・解約時における原状回復工事は、床タイルカーペット貼替、壁クロス貼替、天井クロス貼替、及び室内全体クリーニング仕上げ等工事を基本として借主負担とする。 』

⇒ 補修工事の具体的範囲、方法、程度等について何ら定めていないから、借主が負担することとなる通常損耗の範囲が一義的に明白とはいえない。

4 賃借人が通常損耗についても原状回復義務を負担する合意は成立しているとして、その合意は有効か

個人への居住用賃貸の場合は、具体的・明確でも無効となるおそれあり。

消費者契約法第10条

「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。」

↓

消費者である賃借人が締結した賃貸借契約＝消費者契約で、賃借人が通常損耗についても原状回復義務を負担する条項は、① 賃借人である消費者の義務を加重するもので、② 信義則に反して賃借人＝消費者の利益を一方的に害するものと評価されれば、無効となる。



賃借人が負担する通常損耗についての原状回復費用額が、賃料や礼金その他の関係で過大かどうか

(参考判例)

○名古屋高裁平成26年8月7日判決

有料老人ホームの入居契約

退去時の原状回復義務の定めが、入居者に対し、通常損耗についても原状回復義務を負わせるものであれば、それは民法上の賃貸借契約の終了に伴う原状回復義務を超える義務を負担させるものとなり、信義則に違反するものとして、消費者契約法第10条により無効となる。(本件は、特に費用を要する損耗ではないと認定。)

○東京地裁平成28年10月25日判決

賃借人＝自宅兼司法書士事務所として利用

通常損耗による費用を賃借人に負担させる特約あり ⇒ 本件賃貸借契約は、居住目的にとどまらず司法書士事務所として事業目的を併有していたから、賃借人は消費者契約法上の「消費者」ではなく、同法の適用はなく、特約は無効とならない。

○東京地裁平成29年10月23日判決

賃借人＝アパートの1室を賃借した個人

- 1) 契約における特約として、「賃借人は、本件契約の終了後、退去時において、室内のクリーニング費用及びエアコンのクリーニング費用を負担する」との定めがあり、契約締結時に仲介業者から、その旨記載ある説明書をもって説明され交付を受け署名押印している。 → 賃借人は、特約を明確に合意している
- 2) 消費者契約法第10条の適用については、これらクリーニング費用の額が標準的な金額の範囲内にとどまる限り、これに違反して無効というべき事情は認められない。

○最高裁平成23年3月24日第一小法廷判決

賃貸借契約における敷引特約の有効性

敷引特約は、敷金から一定の額を控除し賃貸人が取得する特約で、通常損耗などの補修費用を賃借人に負担させる趣旨を含む。

→ 賃借人である消費者の義務を加重するもの

しかし、信義則に反して賃借人＝消費者の利益を一方的に害するとは一概には言えず、通常損耗の補修費用として想定される額、賃料額、礼金などの一時金の額に照らして敷引額が高額に過ぎる場合に、賃借人＝消費者の利益を一方的に害する＝消費者契約法第10条により無効となる。

具体的には、敷引額が、月額賃料の3.5倍程度では、まだこれに当たらない。

5 物件の明渡し義務の完了と言えるには、原状回復義務の履行まで要するか

原状回復が未了＝明渡しが未了とされ、使用損害金が発生する、と考えた方がよい

ア. 否定的判例

○東京地裁平成25年3月28日判決

契約条項 「本件賃貸借契約が終了する際は、・・残置物の撤去、貸室内の天井、壁、床の毀損・消耗及び貸室・造作・諸設備等の借主の特別な使用方法に伴う変更・毀損・損耗を修復し、貸室を原状に回復し、貸主に明け渡す」
⇒ 明渡し義務の履行には原状回復の完了を要するとすれば、賃貸人が残置物の処分や原状回復工事の時期を自由に定めることができ、それにより賃貸人の意思のみで原状回復の完了の時期→明渡しの完了の時期→賃料の倍額の損害金の発生期間を左右できることになり、相当ではない。

→ 明渡しは、原状回復が未了でも、占有が賃貸人に移転された時点で完了している。

イ. 肯定的判例

○東京地裁平成20年3月10日判決

契約条項 「賃借人は、賃貸人の承諾を得て修理、改造、模様替えなどをした箇所については、賃借人の負担で原状に回復した上で賃貸人に明け渡す。」

⇒ 賃借人が負担すべき原状回復工事については、これを実施した後に賃貸人に本件建物を明け渡す趣旨の契約である。→ 賃借人は、原状回復工事を完了して本件建物を引き渡すまでは、本件建物の明渡があったとはいえない。

○東京地裁平成28年9月26日判決

賃貸人＝不動産会社 / 賃借人＝ネット通販会社 賃借人は、原状回復工事を一切行わず、鍵を返却して退去

⇒ 賃借人が内装工事等により賃貸物件の原状を変更した場合は、明渡し前に賃借人において原状回復を完了する義務を負うことは明らかである。→ 賃借人が鍵を返却していても、これにより明け渡し完了したとは言えない。

→明け渡しまで賃料の倍額の約定損害金を支払うべき

○東京地裁平成28年4月28日判決

賃貸人＝不動産会社 / 賃借人＝遊技場経営の会社

契約条項 「 賃借人は、本件契約の終了日までに本件建物内に設置した造作、間仕切り、建具、内装、什器備品等一切を撤去した上で、原則としてスケルトン状態にして本件建物を明け渡さなければならない。」

賃借人は、建物内に設置したエスカレーターの復旧工事（賃借人の維持管理、修繕義務に属した）を完了しないまま、鍵を返却したケース

⇒ 賃借人が原状回復工事を完了した上で明渡すべきことを合意した特約はないから、賃借人がスケルトン工事を完了して鍵を返却した以上、明け渡したものと認められる。

ただし、エスカレーターの復旧工事未了では本件建物が使用できないので、原状回復義務の不履行として、建物の賃料相当損害金を支払うべき

問 題（２） 改築のための退去・明渡し請求

1. 賃貸人は旧耐震建物のテナントに対して耐震改修する義務があるか？

- 東京地裁平成22年7月30日判決など 旧耐震建物の賃貸借契約では、耐震性能について建築当時に予定された性能が契約内容なので、それを超えた範囲まで賃貸人の義務はなく、耐震改修の修繕義務はない。

2. 賃貸人が契約を終了させる方法

まず契約終了行為をしないと、正当事由も立退料もない。

- ア. 期間の定めのある契約の場合 更新拒絶する（期間満了前6か月ないし1年の間に、ただし正当事由）
イ. 期間の定めのある契約で中途解約の約定ある場合 解約申入れする（約定期間経過後終了、ただし正当事由）
ウ. 期間の定めのない契約の場合 解約申入れする（6か月後に終了、ただし正当事由）

契約終了行為をしても、正当事由がないと契約終了とはならない。

正当事由とは何か？

賃貸人がテナントに対して退去、明渡しを請求することを正当化できる諸事情

- ① 両者の自己使用の必要性の比較。 家主と借家人で夫々どれだけその建物を自分で使用する必要性があるかという比較をして、賃貸人の必要性が賃借人のそれに劣らず高いこと。
- ② 賃貸借契約の経緯。 たとえば、建物は、いついつ土地有効利用のために取り壊す予定だからということを賃借人に告げてあった等の事情。
- ③ 建物の利用状況など。 たとえば、建物が旧耐震建物だったり、老朽化していたりして、建て替えを要するとか、商業地域で土地の有効利用が期待されているとか、具体的な改築計画を立てており、既にテナントたちとの交渉が進んでいるなどの事情

- ④ 最後に立退料の提供で補完される。立退料は、正当事由において二次的な補完要素
旧耐震建物で耐震強度が不十分で不安だというだけでは、「正当事由」にはならない。
立退料を用意したからといっても、それだけでは「正当事由」は認められない。

3. 賃借人が退去、明渡しすべき場合 主として正当事由が認められる場合

(1) 正当事由の肯定例

ア. 東京地裁平成28年3月18日判決

昭和49年築鉄筋コンクリート11階建て 2階部分の賃貸借 テナントは日用雑貨の販売業者 20年間使用
建物は、東京都条例による緊急輸送道路沿道建築物に該当 現行の構造耐震指標を大きく下回るとの指摘
⇒ 賃借人の営業する建物にかかる店舗は長年の営業により地元に根付き、賃借人が使用する必要性は高い。他方、
本件建物は耐震性に問題があり賃貸人としてそのまま放置することは問題であり、かつ補強工事を施しても一時的な安全が保持されるに留まり耐震性は解決されず、また2億4千万円もの費用のかかる補強工事を実施することにも合理性はなく現実的でなく、建替えが必要。あとは立退料で正当事由が補完される。立退料3000万円

イ. 東京地裁平成25年1月25日判決

築40年の3階建て建物 1階フロアの賃貸借 テナントは歯科医
耐震性に問題があり、壁面にクラック、取り壊してマンション建築の具体的計画があったケース
⇒ 貸主は、取り壊してマンション建築する具体的計画を進めており、周辺環境や用途規制からしても合理的で、建替えをせず単に耐震補強をしても相当のコストを要し経済的に合理的とは言い難く、あとは立退料で正当事由が補完される。

立退き料としては、動産など移転補償、歯科医の機材など工作物補償、営業休止補償などで合計6000万円

ウ. 東京地裁平成24年8月27日判決

築50年の5階建てビルの賃貸 剥離、劣化、震災によるひび割れ、震度5以上で中破の危険が指摘されているビル

⇒ 賃貸人は、建物の取り壊しを計画し、周辺土地と一体の再開発を進めていること、耐震補強のコストは、再調達価格に匹敵するので、賃貸人として建替えを選択するのは合理性があること、テナントも代替場所への移転は可能であること

あとは立退料として、借家権価格、移転等の費用、営業休止費用の合計769万円をもって、正当事由が認められる。

エ. 東京地裁平成20年7月18日判決

昭和29年建築・分譲のマンションの1室 平成18年に建替え決議あり。

平成11年の賃貸借契約の特約 「本マンションの老朽化に伴い、その新築が決定し、取り壊し日が確定した場合、賃借人は、本件貸室を賃貸人に引き渡すものとする。」

⇒ 賃貸建物を含むマンションの老朽化と耐震性の不安から建替えるのが相当な状況にあり、賃借人との特約条項にも、建て替えが決定し取り壊しが確定したら、契約は終了する旨が定められていたから、賃借人としては、その場合に契約が終了することは予期しえたもの。

立退き料については、立退きは賃借人において予期しえたことであり、これまで比較的低廉な賃料で増額されずに来た経緯から、賃借人の利益の喪失に対して立退き料で補填する理由はなし。

オ. 東京地裁平成16年3月2日判決

昭和46年木造2階建て建物を賃貸、理容と居住 平成10年修繕トラブル、賃貸人の解約申入れ

⇒ 本件建物は関東大震災級の地震が来れば直ちに倒壊する老朽化した建物、30年以上賃貸に供し経済的効用を全うした。耐震補強に雨漏修繕を要するので、これは建替えに近く、賃貸人の解約、明け渡し請求には理由あり。

立退き料として、テナントの生活費2年分と引っ越し費用合計432万

(2) 正当事由の否定例

とくにテナントに明渡しさせ建替える目的での物件取得は、自己使用の必要性を否定される場合がある！

ア. 東京地裁平成27年2月5日判決

昭和10年築の木造建物 テナントは居住 昭和49年賃借、更新、

平成24年不動産業者が購入して翌25年にテナントに解約申入れした

⇒ 建物は建築後80年近く経過しているが地震により倒壊する現実的な危険性はない。賃借人の居住は生活の基盤。
解約申入れ書には建物新築計画の記載などなし。

そもそも賃貸人が所有権を取得するや解約申入れしたことは、賃借人を退去させるために建物を取得したもので、賃借人の居住の利益への配慮が足らず、自己使用の必要性も認められない。 → 正当事由なし。

イ. 東京地裁平成25年12月24日判決

テナント レストラン経営 賃貸借の1年後にオーナーチェンジ、40年間の数回の合意更新後に更新拒絶

⇒ 自己使用の必要性の比較 賃貸人は、耐震性能の問題から取り壊して駐車場利用すると主張するが、具体的な計画は提出がないし、取壊し・敷地利用の差し迫った自己使用の必要性が認められない。他方、賃借人は、他の場所で現在のレストランと同等の集客能力を備えた料理店の開設は困難で、損失が見込まれ、生活にも支障。

耐震性能についても、取り壊しが不可避と認めることは困難。

→ 賃貸人には本件建物を使用する積極的な事情が認められないが、賃借人には本件店舗の使用を必要とする切実な事情がある。 → 正当事由なし。

ウ. 東京地裁平成25年2月25日判決

昭和56年築の地上9階建てビル 平成6年 地下1階部分を店舗(焼鳥屋)として賃貸借 平成18年新オーナーが取得、翌平成19年に更新拒絶の上明渡し請求

⇒ 耐震性能は不十分だが、取り壊し・建て替えの必要性までではない。むしろ、賃貸人は、本件建物を比較的低廉な価格で取得し賃借人に立退きを迫るもの → 正当事由なし。

エ. 東京地裁平成24年9月27日判決

昭和44年築の地上4階建ビル 平成12年賃借、居酒屋店舗 しかし、平成18年に新賃貸人が譲受し平成20年に取壊し・新築のためにテナントに更新拒絶

⇒ 耐震補強によって耐震性能は十分確保できその経済合理性もあるので、取り壊し新築の必要性はない。

テナントの建物の利用状況も建て替えがないことを前提に利用しているし、賃貸人は、ビル取得の際にそのことを知りながら何らテナントと明渡し条件などの事前交渉をしていない。テナントも、建物を明け渡せば7億円超の営業利益の損失を被る(賃貸人の2億円の提示では到底不足する) → 正当事由なし。

4. 定期借家契約への切り替えについて

(1) 普通借家契約を合意解約して定期借家契約への切り替えをすることの有効性

ア. 事業用賃貸借の場合は可能

イ. 居住用賃貸借の場合

平成12年3月1日(改正法の施行日)より前に締結の借家契約は、定期借家契約への切り替えは不可
それ以降に締結の普通借家契約であれば、定期借家契約への切り替えは可能

(2) 切り替え時に将来の改築建物の賃貸を示唆するときは、「確約」は要注意、優先交渉権を与える程度に。