

解決 テナントトラブル Q&A

賃貸ビルである旧耐震建物について耐震診断を受けたところ、新耐震基準に合うように耐震改修する必要が指摘された場合に、改修のためテナントに対して解約申し入れできるでしょうか。

Q1 弊社は、所有するオフィスビル(昭和40年代建築)をテナントに賃貸していますが、このたび専門家による耐震診断を受けたところ、耐震改修が必要であるとの報告をう

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らう必要

とあります。そして契約書に中途解約の条項があることから、テナントに解約申し入れをしましたが、テナントはこれに対しては一切応じない態度です。どのように考えるべきでしょうか。

A1

貴社の所有ビルは、昭和40年代建築と

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。旧耐震基準による建物については、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して課され、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であれば耐震診断の実施義務と耐震改修の努力義務が課されています。

貴社は、こうした背景の下、新耐震基準に沿ったビル改修を行うおうというものであり、そのためにテナントの明け渡しが必要というわけでしょう。

この点、民法606条2項によれば、賃貸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ず、修繕工事のために一時ビル明け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ので、これによってテナントにビルの明け渡しを請求するこ

とは望めません。

他方、賃貸借契約書に賃貸人から中途解約できる旨の条項(解約権留保条項)がある場合には、これにより賃貸人としてテナントに解約申し入れができそうです。しかし、借地借家法のもとでは、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、賃人サイドとして、築年数が40年となりまた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築する、という事情だけでは正当事由有りとは認められないと思われま

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、テナントの転居費用や補償などの観点から正当事由のために一定額の立退料の負担を賃貸人に課した事例が多いです。

とくに、最近の東京地裁平成23年3月10日の判例は、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



所有している賃貸ビルが旧耐震建物であり、このたび耐震診断を受けたところ、耐震改修の必要が指摘されましたが、テナントに対して賃貸人の修繕義務の履行の一環として耐震改修をしなければならぬ義務はあるでしょうか。

Q2

弊社は、所有している7階建てビル(昭和40年代築、総床面積1200㎡)を数社のテナントに店舗として賃貸しています。が、昨年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。しかし、その後それを知ったテナントから、修繕義務の履行として耐震改修を行うよう要求されています。

弊社にそうした耐震改修の義務はあるでしょうか。

A2

賃貸人は、賃貸物件を賃借人に使用収益させる義務を負っていますので、民法では賃貸人が修繕義務を負うことと定められています。そして、ご相談事例のビルは、耐震改修促進法に定める特定建築物に該当すると思われ、そうであれば、耐震診断、耐震改修の努力義務が課されるものです。また、平成18年の宅地建物取引業法の施行規則の改正により、旧耐震建物については、耐震診断の結果が賃貸借契約締結の際の「重要な要素」とされ

貴社のビルのように旧耐震建物であり耐震改修が必要であると判定された建物については、賃貸人は、テナントが賃借物件を安全に使用できるように現在の耐震基準に適合させるべく修繕すなわち耐震改修をしなければならぬのではないかと考えられます。

こうしたケースについては、最近、東京地裁の判例(平成22年7月30日)が出されています。これによれば、賃貸人は、耐震改修をしなければならぬ義務はないと判断されており

義務の内容は、賃貸借契約の時点において契約内容に取り込まれた対象建物の性状(耐震基準、耐震性能など)を基準として判断されるべきであり、仮に対象建物に不完全な箇所があったとしても、それが当初から予定されたものである場合には、それを完全なものにする修繕義務を賃貸人は負わないとして

そして、その判例は、対象建物はその建築当時の建築基準法令に従って建築されているものというべきであり、かつ現時点において要求される建築基準法の耐震性能を有している必要はないとし、賃貸借契約上、対象建物の耐震性能につきその建築当時に予定されていた耐震性能を有していることが内容となつていないと、対象建物はそれを満たしているから、賃貸人が修繕すべき義務はない、としています。

なお、同判例は、前記の耐震改修促進法については、特定建築物の所有者が耐震診断を行い必要に応じて耐震改修を行う努力義務を定めているにすぎず、修繕義務が認められるものではないとし、また、前記の宅地建物取引業法の施行規則(改正)についても賃貸人の修繕義務・耐震改修義務を直接に裏付けるものではないと判断しています。

こうした判例の見解を参考にすれば、ご相談事例では、賃貸人たる貴社には、耐震改修の義務はないと思われ



ています。そうしたことから

すなわち、同判例は、修繕

から、賃貸人が修繕すべ

なるでしょう。



飯沼総合法律事務所(東京都中央区)
児玉 譲 弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。
昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務著作権、知的所有権の法務など。