

解決 ビルのテナント問題 Q&A

賃貸人として、古くなった建物の改築のためテナントに退去、明け渡しを求めたいが、法的にどうすればよいか。

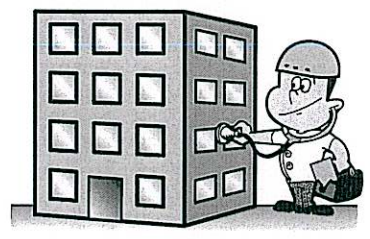
Q1

弊社は、オフィスビル(築40年)をテナントに普通借家契約にて賃貸していますが、耐震強度が不足しており耐震改修の必要があるとの報告を受けました。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すが、テナントにビルを明け渡ししてもらう必要がありません。このようにテナントに請求していくときに、任意の交渉ではラチが明かないことも多いはずですが、そうしたときに訴訟の手続きにのせることを考えた場合、どのように考えていけばよいでしょうか。

家の従前の経過、建物利用状況、建物の現況他、賃貸人からテナントへの立退料の提供といった、要するにテナントに対して退去、明け渡しを請求することを正当化できる諸事情のことです。正当事由については、後半のQ&Aにて取り上げますが、判例上、賃貸人として耐震改修の必要があるという事情だけでは正当事由ありとはされず、賃貸人からの一定額の立退料の提供を要するとされています。また、期間の定めがある契約でも、中途解約できる場合もあります。すなわち、賃貸

借家契約書によっては、賃貸人からテナントに対して期間の中途においても解約できる旨の条項(解約権留保条項)がある場合があります。この場合、借地借家法のもとでは、賃貸人からの6カ月の期間経過後の終了を目的とする解約申入れをすることができません。しかし、この場合も契約終了の効果が生じるには、解約申入れに正当事由が必要となります。それから、期間の定めのない賃貸借契約の場合は、賃貸人としては、6カ月の期間経過後の終了を目的とする解約申入れができます。期間の定めがある契約であったが期間満了の後法定更新されてしまった場合も、期間の定めのない契約となりますので、同様です。こうした場合も、解約申入れに正当事由が必要となります。

世上、賃貸借契約の期間の中途でも、何か、立退料をテナントに提供すれば、テナントに対して退去、明け渡しを求め



A1

どのような場合に、テナントに対して賃貸ビルの明け渡しを請求できるか、また交渉決裂の場合に訴訟などが法的手続きにのせることができるか、についても、もとより賃貸借契約が終了したことを要し、賃貸借契約が終了するのは、通常の過程では期間の満了による場合です。

しかし、借地借家法によれば、賃貸借契約の期間が満了した場合でも、当然には契約

老朽化した旧耐震建物につき、新耐震基準に合うようになり、耐震改修する必要が耐震診断の結果指摘された場合に、建て替えのためテナントに対して解約申入れできますか。

Q2

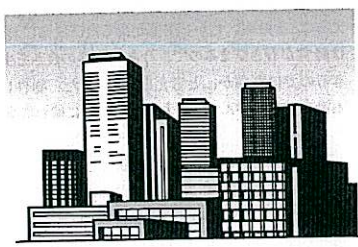
弊社は、所有するオフィスビル(昭和40年代建築)をテナントに賃貸していますが、このたび専門家による耐震診断を受けたところ、耐震改修の必要があるとの報告をうけま

A2

貴社の所有ビルは、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り、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る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ます。貴社は、こうした背景の下、新耐震基準に沿ったビル建て替えを行うというものでしょう。まず、民法606条2項によると、賃貸人が賃貸物件の

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。どのように考えるべきでしょうか。

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が必要とされたために建て替える、という事情だけでは正当事由ありとは認められないでしょう。判例では、建物が高齢化し耐震性に問題があるが耐震補強工事に必要な費用がかかるため取り壊して再築したい場合にも、正当事由の補充として、賃貸人に対し、テナントの転居費用や営業補償など一定額の立退料の支払いを、明け渡しを受けるのと引き換えに課した例が幾つか見受けられます。たとえば、東京地裁平成25



飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 讓 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。

