

家主と地主®

2017

6

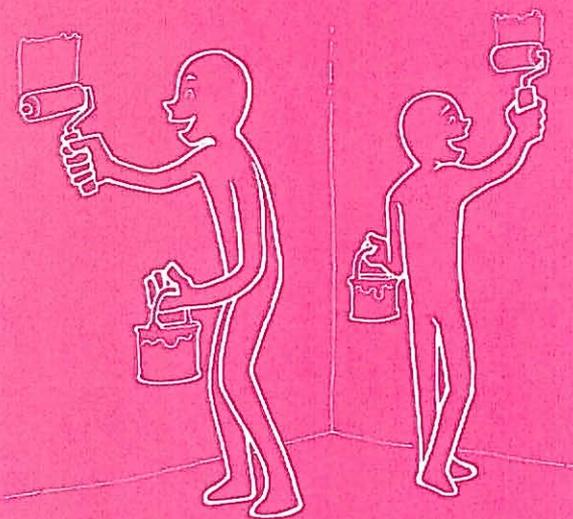
月号

Vol.81

家賃収入が1億円級の家主に聞く
収益不動産見極めのツボ



人口減少社会の特効薬になるか
地域を変える賃貸経営



九州
で活躍する
敏腕家主の経営術



テナントビルの耐震診断を受けての建て替えに当たりテナントに退去、明け渡しを求めることができるかについて、二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。



賃貸人による耐震建物新築へのテナントの協力

旧耐震基準による建物は耐震診断と耐震改修が重要

Q社長 貴社の所有ビルは、昭和50年築ということなので、昭和56年6月より前に建築確認申請がなされたいわゆる旧耐震基準による建物にあたるね。
A弁護士 そうなんですよ。とてつても古い建物なんですよ。旧耐震建物については、平成7年施行、平成26年改正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報告が義務とされ、かつ耐震改修が努力義務とされている。また平成23年施行の東京都条例により、特定緊急輸送道路沿いの建物について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、コストの関係で耐震改修を受け、コストの削減で耐震改修よりも抜本的に新耐震建物の新築を行おうというわけだね。

Q社長 そういふことですね。いかがでしょうか。
A弁護士 まず、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

ようとすることは、賃借人はこれを拒むことができないとされている。ここでは、工事に必要な立ち退きや工事関係者の立ち入り等のためテナントの使用収益に障害が生じても、テナントはこれを拒めず受忍する義務がある。
Q社長 その場合、テナントは営業補償など請求できますか？
A弁護士 いえ、できません。キツパリ言いますがね。そうなんですね。明快だわ。それならいいですけど。

Q社長 ただ問題は、貴社の新耐震建物の建築が保存に必要な行為に当たるかどうかなどは、建設中の損傷または欠陥のため震度6程度の地震により倒壊するおそれがある程度であれば、建物の倒壊防止に保存のための修繕と理解され、テナントは受忍義務があるといえるだろう。しかし、地震による倒壊という切実な事情はなく、しかも耐震改修ではなく新耐震建物を新築するという場合

は、保存に必要な工事とまでは言えないので、テナントに受忍義務ありとは言えない。
Q社長 なんだ。一瞬期待しただけですが。
A弁護士 たんですが。旧耐震のテナントビルを近い将来取り壊して建て替える計画であれば、あらかじめテナントとの間で、それまでの間のみ賃貸するという期限付き賃貸借契約を締結するか、契約書上に特約でテナントの立ち退きについて定めておく方法があるだろう。しかし、テナントに賃貸中に、建物の取り壊し、建て替えといった計画が出て来たような場合は、別の法的検討が必要となる。

Q社長 はい、それで。具体的には、どうすればいいんですか？
A弁護士 新耐震基準をクリアしたビルに建て替えるには、テナントとの賃貸借契約を

テナントにはまず解約または更新拒絶から

円を条件に正当事由を認めた。参考までに、正当事由否定例として、東京地裁平成27年2月5日判決や東京地裁平成25年2月25日判決の例がある。これらは、テナントの使用を承知で旧耐震ビルを買い、その後間もなくテナントに対し建て替える理由に立ち退きを求めたケースで、そもそも賃貸人としてテナントを退去させる目的で購入したものである。自己使用の必要性を認めず、正当事由を否定している。こうした業者さんたちは気を付けたいといけないね。なるほど、よい勉強になりました。

Q社長 弊社の所有している昭和50年築のテナントビルが、昨年耐震診断を受けたところ、耐震改修工事の必要があるとの報告を受けました。そして、コスト的には、新耐震建物に建て替えた方がよいとの助言も受けました。そこで、弊社は、この機会に新耐震建物を新築したいと考えております。テナントに対して、退去、明け渡しを要請しましたが、テナントはこれを認めず、条件として多額の営業補償などを要求しています。どのように考えるべきでしょうか。A弁護士、アドバイザーをよろしくお願いします。

に告げてあったとかの事情や、建物の利用状況たとえば建物が耐震強度が不足していて、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、そのために既にテナントたちとの交渉が進んでいるなどの事情だよ。そうした賃貸人側のプラス事情が前提で、最後に立退料の提供で補充される。

Q社長 でも、それでテナントとの契約が終了するわけではないですよね。
A弁護士 その通り。借地借家法上、賃貸人からの更新拒絶や解約申し入れにつき正当事由が必要だ。

Q社長 そう聞いてますが、正当事由って何ですか？
A弁護士 正当事由というのは、幾つかの要素があるけど、まず重要なのは、賃貸人とテナントの各自の自己使用の必要性の比較による。家主はきちんと建て替える計画を立てているが、テナントもその場所で営業しないと困るといったような場合に、家主の必要性がテナントのそれよりも高いことが重要だ。次には、賃貸借契約の経緯として、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借家人

に告げてあったとかの事情や、建物の利用状況たとえば建物が耐震強度が不足していて、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、そのために既にテナントたちとの交渉が進んでいるなどの事情だよ。そうした賃貸人側のプラス事情が前提で、最後に立退料の提供で補充される。

Q社長 旧耐震建物で耐震強度が不十分だということでは、正当事由にはならないわけ？
A弁護士 判例上は正当事由は認められないね。

Q社長 では、立退料をしっかりと提供すれば、正当事由は認められるんじゃないの？
A弁護士 いや、それも全然違う。判例によると、立退料の必要性的大ききなどから、確かにテナントに対して裁判で強制的に明け渡しを求めてもよいと認められるが、一方でテナントの補償も必要だから立退料の支払いでもって裁判による強制を認めましよう、ということなのだ。立退料は、正当事由では二次的な要素で、正当事由の補充要素といわれ

実際の裁判で正当事由が認められる場合
Q社長 そうですか。では実際の裁判では、どんな場合に正当事由が認められているの？
A弁護士 たとえば、東京地裁平成25年1月25日判決。昭和49年築の鉄筋コンクリート造建物の賃貸借の事例で、耐震補強工事はそれ以外の修繕工事を含めて、テナントからの賃料収入に比して過分の費用がかかるとして、耐震性に問題のある本件建物については、取り壊して新たに建て替えるのは不合理ではないとして、他方でテナントにも営業のため建物使用の必要性があるとして、正当事由の補充事由として、テナントの移転費用の補償や営業補償など含め6000万円の立退料の支払いをもつて正当事由を認めた。また、東京地裁平成28年3月18日判決。これは、東京都条例による緊急輸送道路沿道建築物に該当するテナントビルについて、大地震時に崩壊する可能性が高く、テナントやその顧客にとっても非常に危険だとされ、耐震補強工事は足りず、取り壊すことに合理性があるととして、立退料3000万

執筆者
飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 謙 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・知的財産の法務など。