

家主と地主

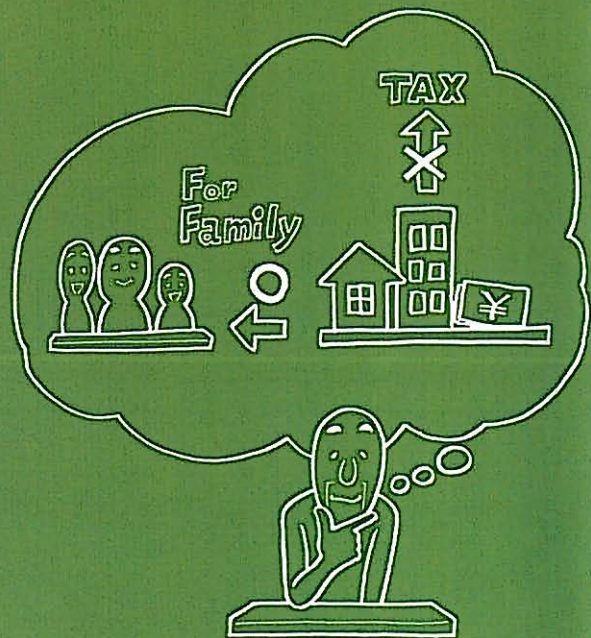
2017

9
月号

Vol.84

5年間で約40万人増加
外国人向け賃貸最前線

生前の準備が残せる財産を決める 先手必勝の相続対策





テナントビルの耐震建物への建て替えに当ってのテナントへの明け渡し請求について、またまた二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。



耐震建物への建て替えとテナントへの明け渡し請求

耐震建物への建て替えに合理性があることが重要

Q社長 2、3カ月前に、弊社の所有している昭和50年築のテナントビルについて、耐震建物に建て替えなどする話をしましたよね。その際先生から、テナントに対する更新拒絶や解約申し入れの契約終了行為をするときに「正当事由」が必要だとのお話を聞いたけど、もっと裁判例を踏まえて詳しく教えてくれませんか。

A氏 はい。賃貸人からの更新拒絶や解約申し入れといった契約終了行為の際に必要な正当事由ですが、賃貸

人とテナントの各自の自己使用の必要性の比較をして、家主はきちんと建て替えの計画を立てているが、テナントもその場所で営業や居住をしないと困るといった場合に、家主の必要性がテナントのそれに決して劣らないことが重要だ。また、建物の利用状況、たとえば建物の耐震強度が不足している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の社会経済上の合理性も重要だ。また、賃貸借契約の経緯として、建物はいついつい土地有効利用のために取り壊す予定ということも借家人に告げてあった等の事情もプラスとなる。そうした賃貸人側のプラス事情が前提で、テナントが被る損失は立ち退き料でカバーすればよいとして、正当事由が認められるわけだ。

Q社長 確かそうでしたかね。その裁判例について教えてほしいわけなのよ。

A氏 うん。正当事由が認められる場合としては、最近では東京地裁平成28年3月18

日判決の例がある。昭和49年築の11階建ての2階部分をテナントが日用雑貨の販売業のため賃借したケース。このビルは、東京都条例による緊急輸送道路沿道建築物に該当しており、現行の構造耐震指標を大きく下回るなどの指摘を受けていた。判決では、賃借人の営業による建物にかかる店舗は長年の営業により地元根付き、賃借人が使用する必要性は高いが、他方で本件建物は耐震性に問題があり所有者および賃貸人としてそのまま放置、賃貸することはテナントの顧客にも危険で問題だった。また補強工事を施しても一時的な安全が保持されるにとどまり耐震性は解決されず、2億4000万円もの費用のかかる補強工事を実施することは合理性がないとして、立退料3000万円が正当事由が補充されるとした。

Q社長 ふむふむ、以前簡単に紹介されましたよね。

A氏 そう。耐震建物への建て替えに合理性があることが重視されている。次のケースは、東京地裁平成25年1月25日

判決の例。テナントは、築40年の3階建て建物の1階フロアを歯科医開設のため賃借していた。耐震性に問題があり、壁面にクラックがあった。判決では、賃貸人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、ここでも建て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いえないとして、あとは立ち退き料で正当事由が補充される、とした。立ち退き料としては、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。

それから、東京地裁平成24年8月27日判決のケース。築50年の5階建てビルの賃貸だが、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だ。判決は、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、賃貸人として建て替えを選択するのは合理性があ

ること、そして、テナントも代替場所への移転は可能だとして、あとは立ち退き料で正当事由が補充されるとして、立ち退き料は、借家権価格、移転等の費用、営業休止費用の合計769万円。

さらには、東京地裁平成20年7月18日判決は、昭和29年建築・分譲のマンションの1室の賃借テナントが、マンションの建て替え決議のために解約を受けたケース。賃貸借契約の特約には、「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。」とあったんだ。判決では、賃貸借契約を含むマンションの老朽化と耐震性の不安から建て替えるのが相当な状況にあったんだ。賃貸借契約の特約条項にも、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として、更に立ち退き料は、珍しくゼロ円だとして、正当事由が認められた。

Q社長 建て替え計画の具体性についてとかテナントも覚悟していたとか賃貸人に有利な事情が認められたんですね。

経済的効用を果たしたとの評価もプラス事情

A氏 そのとおり、ちなみに、東京地裁平成12年3月23日判決では、港区赤坂の高級住宅地での築40年経過する賃貸中の木造建物の高層マンションへの建て替えについて、賃貸人の建て替え計画は建物の老朽化と場所柄から合理性があり、また建物も住居として経済的な効用を既に果たしたと言えるとして、2000万円の立ち退き料での解約申し入れに正当事由ありとした。

Q社長 なるほど、では、どんな場合に正当事由が否定されているんですか。

賃貸人の自己使用の必要性が認められないと正当事由は厳しい

A氏 うん。正当事由が認められる最重要なファクターは、賃貸人の自己使用の必要性がテナントのそれに比して決して小さくないことだが、それが裁判所で認められないと厳しいね。東京地裁平成25年12月24日判決は、テナントは、飲食店経営のため賃借し40年間の数回の合意更新後に更新拒絶を受けたケースで、自己使用の必要性の比較をして、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、取り壊し・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とする一方で、賃借人は、他の場所での現在の飲食店と同等の集客能力を備えた料理店の開設は困難だとして、正当事由なしとした。

立ち退かせる目的での賃貸物件の取得は要注意

A氏 また、東京地裁平成27年2月5日判決は、昭和10年築の木造建物をテナントが居住目的で昭和49年に賃貸し、その後更新を続けていたところ、平成24年に不動産業者が購入して翌年解約申し入れたケースで、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一方、新オーナーたる賃貸人の解約申し入れ書には建物新築計画の記載もないとされた。賃貸人が所有権を取得するや解約申し入れたことは、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から正当事由はない、と厳しく判断した。また、

東京地裁平成25年2月25日判決は、昭和56年築の地上9階建てビルの地下1階部分を焼き鳥屋に賃貸中に、平成18年新オーナーが取得し翌平成19年に更新拒絶の上明け渡し請求したケースで、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く、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ち退きを迫るものであり、正当事由なしとしたんだ。

Q社長 なるほど、いろいろとよい勉強になりました。



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。