

「不動産賃貸借に関わる近時の裁判例②」

～定期建物賃貸借契約、建物の老朽化と立退き～

弁護士法人 第一法律事務所

弁護士 福田 正 氏

弁護士 加納淳子 氏

平成28年11月15日

大阪第一ホテルにて

【要約】

1. 建物賃貸借の終了

- 賃貸借契約の終了事由は以下の6つ。
- 「合意解約」＝当事者間の話合いで賃貸借を終わらせる。
- 「期間満了」＝期間満了になっても、正当事由がなければ、契約は終了しない。
- 「解約の申入れ」＝解約の申入れをしても、正当事由がなければ、契約は終了しない。
- 「契約解除」＝賃料不払い等の債務不履行があつて、信頼関係が破壊されたと判断されれば、契約は解除できる。

- ・「目的物の滅失」＝賃貸借の目的物である建物がなくなれば履行不能で、契約は終了。
- ・「混同」＝債権者と債務者が一緒になったような場合、契約は終了。

2. 定期建物賃貸借契約の概要

- ・以下の4つの要件を全て満たせば、任意の期間を定めた定期の賃貸借契約ができる。
- ・「公正証書等の書面による契約」＝契約内容全体を書面にしなければならない。
- ・「期間を定める」＝契約書に契約期間を明記しなければならない。
- ・「更新はない」＝契約書に更新がない旨を明記しなければならない。
- ・「事前の説明義務と説明書面の交付」＝更新がない旨等の契約内容を事前に説明し、説明書面を交付しなければならない。
- ・「通知期間内（期間満了の1年前から6か月前までの間）」に、期日で契約が終了することを通知しなければならない。
- ・期間満了後でも、通知すれば6か月後に契約は終了する。
- ・借主は、やむを得ない事情があれば中途解約できる。

◆最高裁平成24年判例

- ・「法38条2項に規定する書面は、契約書とは別個の書面であることを要し、必ず同書面を交付しなければならない」と判断。書面の交付がなかったため、借主の勝訴。
- ・要件を厳格に解し、個別事情（借主が定期の契約であることを理解していたか否か）は全く考慮しない。形式的、画一的に取り扱うのが相当と明示した。
- ・要件を欠いた再契約は、普通の建物賃貸借契約とみなされる。当然、契約解除には正当事由が必要。

◆下級審の判例

- ・東京地裁平成27年＝再契約する際、38条2項書面の交付がなかったため、その後の契約は普通借家契約とみなされた。
- ・定期契約を再契約することは差支えないが、必ず一旦契約を終了させた後、改めて再度契約しなければならない。要件も全て満たす必要がある。
- ・普通借家から定期借家への切り替えは、ハードルは高い。相手への十分な説明と十分な補償が要る。

3. 建物の老朽化と立退き請求

- ・建物の老朽化を理由に契約解除はできない。正当事由が必要。ただし建物が滅失すれば、その時点で契約は終了する。
- ・最高裁昭和32年＝「土蔵は朽廃して、効用なし（滅失と同様）」と判断。
- ・東京地裁平成22年＝築70年以上のぼろ家でも「屋根と壁は機能を果たしている」として、朽廃を認めず。
- ・東京地裁平成26年＝築43年の東京都心のビルにおいて、朽廃は認めなかったが、耐震性を考慮の上、高額な立退き料を必要としつつ、正当事由を認めた。

- 東京地裁平成 26 年＝築 40 年以上の東京都心のビルにおいて、建替え及び再開発の必要性を考慮の上、高額な立退き料が判断された。
- 東京地裁平成 25 年＝築 95 年の居宅において、朽廃での解除は認めなかったが、耐震性を考慮の上、立退き料が判断された。
- 東京地裁平成 25 年＝昭和 46 年築の大規模賃貸マンションにおいて、十分な代替措置等があるとして、立退き料なしでお立退きを認めた。
- 東京地裁平成 22 年＝昭和 38 年築の建物で、補強工事をすれば安全であるとして、正当事由は認めなかった。
- 建物の明け渡しは朽廃が進んでも難しい。立退料等の支払いも含めて、借家人の立場に立った話し合いが大事。

{本文}

1. はじめに

前回に引き続き、不動産賃貸借に関わる近時の裁判例ということで、今回は「定期建物賃貸借契約」と「建物の老朽化に伴う明け渡し」の2つを上げさせていただきました。

共に契約が終了する場面での問題ですが、どういう場合に契約が終了するのか。一般論からご説明します。

2. 建物賃貸借契約の終了

建物賃貸借の終了事由としては、「合意解約」、「期間満了」、「解約申入れ」、「契約解除」、「目的物の滅失」、「その他（混同など）」の6つが考えられます。

まず「合意解約」です。これは日常において合意解除とか合意解約と言われるもので、「もうこれで契約は終わらしましょう」と、当事者間の話し合いで賃貸借を終わらせることです。

なお、「既存の契約の効力を消滅させる新たな契約」というのが、合意解約の定義ですから、合意解約すれば、基本的に既存契約はその効力を失います。

例えば元の契約書に「原状回復します」、あるいは「期間満了前に解約した場合は、ペナルティーを払う」といった条項があったとしても、合意解約すればそれらの条項の効力はなくなってしまいます。

ですから賃借人から解約の申出があって、「では合意解約でしましょう」となった場合、その契約は終わらせられるが、“いつまでに明け渡してください”とか、“明け渡さなければペナルティーとしていくら払

え”といったことは、新たに定めて書面化しておかないと、“前の契約書に書いてあったから”とは言えなくなります。

次の「期間満了」とは、期間の定めのある賃貸借契約で、契約期間が満了した場合です。「解約の申入れ」は、基本的には期間の定めがない契約で、「もうここで契約をやめます」というのが、解約申入れです。

この「期間満了」も「解約の申入れ」も、いずれも借地借家法の関係で、賃貸側から行う場合は正当事由が必要となります。ですから、期間満了という理由だけでは、契約は終わるというものではありません。

では「契約解除」とはどういうものかと言えば、例えば賃料不払いがあったので、債務不履行で契約を解除するような場合です。もしくは契約書の中に「こういう場合は契約解除します」と書いてあって、そういう項目に該当すれば、契約は解除できます。

ただし賃貸借契約は『信頼関係破壊の法理』が働きますので、信頼関係がまだ破壊されていないと考えられる場合は、契約解除できません。

例えば、賃料1か月分の不払い程度では、信頼関係は破壊されているとは考えられないので、契約解除できません。こういう制約があります。

次は「目的物の滅失」です。これは賃貸借の目的物である建物がなくなれば、履行不能となります。そういう場合、契約は終了します。

「その他」として「混同」をあげましたが、これは債権者と債務者が一緒になったケースです。例えば、建物を借りていた人が、その建物を買い取った場合です。建物を買い取れば、貸主と借主が一緒になりますので、賃貸借関係はなくなります。賃貸借関係がなくなれば、契約は原則終了です。

なお、賃借人が死亡しても賃借権は相続されますので、賃借人の死亡によって契約は終了しません。また使用貸借、つまり無償で貸していた場合、借主が亡くなれば、使用貸借契約の効力は失います。そこに違いがあります。

3. 定期建物賃貸借契約の概要

(1) 定期建物賃貸借契約とは（法第38条）

従来、借地借家法という法律によって借家人の権利が厚く保護されていたため、簡単に契約の解約はできませんでした。そのため“貸し渋り”というか、貸すのを控える状況が長く続いてきた。そんな中、平成12年に、契約した期間が満了すれば更新されることなく必ず返ってくる契約形態として、「定期建物賃貸借契約」が法律に定められました。

ご注意いただきたいのは、この定期建物賃貸借契約は特殊な契約ではないということです。基本は、期間の定めのある普通賃貸借契約です。ただ、その普通賃貸借契約に「期間が満了したら更新しない」という特約が付いている。そうご理解いただければと思います。

通常の契約では、賃借人にとって不利益な契約は無効とされるのですが、この定期建物賃貸借契約は、賃借人に不利な特約を特別に認めるという建て付けになっています。

ですから、この契約を結ぶためには、法律が定めているいくつかの要件を満たさなければなりません。それは「期間を定める」、「書面で契約する」、「期間の更新がないことを明記する」、さらに「期間満了で契約は終わることを、事前に書面を交付して説明」しなければならない。これらの要件が1つでも欠ければ、“更新しない”という特約部分だけが無効になってしまいます。

これはどういうことかと言うと、期間の定めのある普通建物賃貸借契約として有効に成立してしまうということです。つまり、定期建物で貸したつもりが、期間の定めのある普通の賃貸借契約になってしまうのです。結果、期間満了になっても返してもらえないということです。

(2) 契約が有効になるための要件

今申し上げたように、定期建物賃貸借契約を有効なものにするためには4つの要件を満たさなければなりません。

要件の1つ目は「契約は書面による」です。公正証書に限りませんが、必ず書面で契約してください。書面にする内容は、更新が無いという特約部分だけではなく、契約の全体を書面にする必要があります。

2番目は「期間を定める」です。期間の定めのある賃貸借契約ですので、確定期間を定める必要があります。何時から何時まで、あるいは何時から何年間というように、何時契約が終わるかがはっきりわかる形で、期間を定めてください。

ですから、例えば“息子が帰ってくるまで”といった不確定な期間では要件を欠きます。またショッピングセンター等テナントとして入る場合、営業開始日から何年という書き方がありますが、営業開始日が何時なのか、契約書を見て確定できない場合は、疑義が残ります。

3つ目は「更新がない」ことを明記することです。契約書の中に、必ず「本賃貸借契約は、借地借家法38条の定期建物賃貸借で、期間満了で終了します。更新はありません」とはっきり書いてください。これが、この特約の根本です。

4つ目も大切で、38条2項に「あらかじめ更新がなく、期間満了により当該建物の賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない」と書いてあります。

「あらかじめ」とありますので、契約を締結する前あるいは契約締結と同時に、契約書にサインを貰う前に説明して下さい。また「書面を交付して説明する」となっていますので、まず書面を交付してください。それから説明します。こういう順番になります。

なお「書面を交付する」というのは、提示することとは違います。書面を相手に渡して、書面に書いてある内容、つまり「期間満了で契約は終了する。更新はありません」ということを説明してください。

この場合の説明は“読み聞かせ”とは違います。渡した書面を読んだだけでは説明にはなりません。その主旨、つまり「期間が満了したら更新が無いので、契約は終了する。明け渡さなければならない」という内容を、相手にしっかり理解させることが必要です。

定期建物賃貸借では、法29条の「建物の賃貸借で1年未満の期間を定めたら期間の定めのないものとみなす」という規定は排除されます。従って1ヶ月間の契約も可能です。期間の制限は全くありません。1ヶ月でも1年でも30年でもOKです。

(3) 契約の終了と通知期間

定期建物賃貸借は、期間満了で必ず契約が終わる賃貸借ですので、契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に「何時何時をもって期間満了です。契約は終わります」ということを、賃借人に通知しなければなりません。これは法第38条4項で決まっています。

この「通知期間」の意味は、1年半前に通知してもダメだということです。“1年半前に通知したからも

ういいだろう”と、1年前から6ヶ月前までの間に通知しなければ、その通知は無かったこととなります。

この通知期間内での通知を忘れて、残り4ヶ月になってしまった場合、その時に通知すれば、本来の期間満了時に契約は終わらないが、通知書が賃借人に到達した日から6ヶ月経てば、契約は終了することになっています。

問題は、通知期間内どころか契約期間が満了してしまった後で気が付いた場合、どうなるかということです。

その場合、契約期間が満了後であっても速やかに通知すれば、通知後6ヶ月経ったところで契約は終了するとされています。しかし、期間の定めのない普通賃貸借契約に変わるといふ説もありますので、気が付いたら早急に通知してください。

いま「通知をすれば6ヶ月後に終わる」と申しましたが、法は「終了通知をしなければ賃借人に終了を対抗できない」という書き方になっています。この意味は、実質的には期間が満了したときに契約は終わるが、賃貸人は「終わった」ということを、賃借人に主張できないという意味です。「終わったから、返せ」とは言えないのです。ですから契約期間が延びるということではなくて、契約は終わるけれども、「終わったから明け渡せ」とは言えないということです。

(4) 借主からの中途解約は認められる

定期建物賃貸借契約は、本来契約期間中は貸し続ける、借り続ける契約ですから、中途解約できないのが原則ですが、賃借人側からは一定の要件を満たせば、中途解約の申し入れができると、法第38条5項で規定されています。

例えば、一般の居住用建物を3年契約の定期建物賃貸借で借りていたが、1年経ったところで転勤を命じられて北海道に行くことになった。こんな場合、残り2年分の空家賃を払わないといけないとなれば、それは賃借人にとって非常に不利益になる。そういうやむを得ない場合にのみ、賃借人側からの中途解約が認められています。

では、定期建物賃貸借を巡って、いくつかの判例が出ていますので、加納からご説明させていただきます。

(加納)

(5) 最高裁判例～契約書とは別個の書面とすることを要す

まず平成24年9月13日の最高裁判例からご説明させていただきます。

判決の内容を端的に申し上げると、「借地借家法38条2項の書面は、賃借人が契約更新がなく期間満了で終了すると認識していたとしても、契約書とは別個の書面とすることを要する」としたことです。

事案の概要に入る前に、最高裁判決のポイントはどこにあるかということを考えてみますと、普通賃貸借契約では、容易に立ち退きを求められない状況にある中、定期建物賃貸借の制度が出来たということは、契約の更新がない点、建物を賃貸借する者にとっては有利な法改正が行われた反面、借主側から見れば、期限満了で出ていかねばならないということから、この制度の運用に当たって、要件は厳格に守ってほしいと言っているのです。

問題は、さきほどご説明させていただいたように、要件のすべてを満たさないと契約は有効にはなりま

せんが、では38条2項の「書面を交付して説明しなければならない」ということはどういうことなのか、どう解釈するのかについて最高裁がこの裁判で判断したのです。

この条文は、先ほどご説明したように書面を相手に渡して説明するということですが、説明する上で何が大きかといえ、期間が来れば更新はなく、あなたは出ないといけない」ということを、相手に解ってもらうことです。ただ「何年何月何日に契約は終了する」と読むだけでは不十分です。この条文が求めているのはもっと厳格な対応です。

38条1項で「公正証書によるなど書面によって契約をする限り」と書かれているように、契約書全体を書面でなければ、契約は有効にはなりません。ではなぜわざわざそういう条件を入れたのかと言うと、契約は基本、書面を必要としないからです。口約束でも契約は成立します。それが民法における契約の原則です。しかしながら定期建物賃貸借契約に限っては、書面での契約でなければ、契約そのものを認めないとしたのです。

問題は、この38条1項で「書面で契約を」とわざわざ書いてあることを受けて、その本体の契約書に「定期賃貸借で、期限が来ると建物を明け渡さなければならない」と書いてさえおけば、要件は満たされるのかどうかということです。

というのは同条2項にも「書面を交付して」と書かれていますが、これは1項書面でこと足りるのか、あるいは別の書面が要るのか。そういう疑義があったのです。

これに関しては、法律制定時も特段明らかにされなかったため、この法律は2000年に施行されましたが、最高裁判決が出た平成24年までの12年間、この2項書面が別途要るのかどうかは学説でも分れていました。

国交省が公表している定期建物賃貸借契約書の雛形には「説明書面」が付けられていたので、これを利用され方は、別個の書面も作られたでしょうが、そうでない人は“まあ取り敢えず書面に書いておけばいいのだろう”という程度の認識で、別個の書面まで用意することなく契約を結ばれていたケースは、そんなに少なかったわけではないと思います。

この点について、今回最高裁の判断が出ました。結論は「別個に書面は必要だ」ということです。成立要件を厳格に考えるという決定です。

○事案の概要

では最高裁判例の中身を具体的にみていきます。

高裁までは「別箇の書面は要らない」との判断で、貸主勝訴としたのですが、最高裁はこれを逆転させ、借主勝訴としました。しかも賃借人は、一般消費者なら何となく納得もできるのですが、そうではなく外国人向けの短期滞在型宿泊施設の経営を業としている法人だったのです。法人同士の争いでした。

事案の概要です。2003年7月18日に5年間の定期で賃料月額90万円を内容とする定期建物賃貸借契約を締結した。契約を結ぶに当たって、契約前に、契約内容につき原案を貸主から借主へ送り、借主は、契約書の中身を見て「5年で契約は終わる」ことを理解した上で、契約締結に至っています。

その後、2007年7月24日に「期間満了により契約終了する」旨の通知書を送った。この終了通知は法で定められた通知期間内です。

借主は、これに取り合わず期間満了後も営業を続けた。

そこで、貸主は土地の明け渡しを求めて、今回の裁判になった。

貸主側は「38条1項の定期建物賃貸借契約であり、期間満了で終了する」と主張。当然、契約書の中には、定期契約である旨のことが書いてあります。

これに対して借主側は「2項書面の交付による説明がなかった。定期建物賃貸借の要件を欠いているから、この契約は定期建物賃貸借契約ではなく普通賃貸借契約となる。普通賃貸借なら契約解除には正当事由が必要だが、正当事由が無いから退去する必要はない」との主張でした。

○原審の判断

原審は貸主側が勝ちました。

高裁は「借主は、本件契約書に定期賃貸借であり契約更新がない旨明記されていることを認識していた」とまず認定し、そして「事前に原案を貰って中身も検討していた」、さらに「別個の書面（38条2項書面）が交付されていたとしても、この賃貸借が定期賃貸借であることについて、借主の基本的な認識に差が生じるとはいえない」と判断した。

すなわち、「借主は、個別の事情をみれば、定期であることを十分認識していたと考えられる。従って、本件契約書とは別個独立の書面を交付する必要性が極めて低く、本件定期賃貸借条項を無効とすることは相当ではない」と、一審支持の判決になりました。

○最高裁の判旨

これを逆転させた最高裁ですが、その判旨を見ますと「法38条規定の構造及び趣旨に照らすと」ということで、この法律は構造としては1項で契約書のことを書き、項をわざわざ分けて2項で「書面を交付して説明しなければならない」としていることから、「契約書とは別個に書面が必要であることは明らかである」とした。より厳格に法解釈したということです。

では何故そういう判断を最高裁はしたのか。それは「紛争の発生を未然に防止しようとする同項の主旨を考慮すると、契約締結に至る経緯、契約の内容についての賃借人の認識の有無及び程度等といった個別具体的な事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である」と、言っている点がポイントです。

つまり一審や原審のように「借主は、定期建物賃貸借と分かっていたでしょう。だから5年経てば出て行かないといけないことも当然分かっていたでしょう」ということを、裁判の場で立証することは結構難しい。

この場合、客観資料として原案を相手方に送ったのですが、ではこの原案を何時送ったかを裁判の場で一つ一つ尋問して確かめていけないといけない。それであれば結局、紛争を未然に防止できない。「言った、言わない」あるいはその人が「理解した、理解していない」ということの立証は、結構難しいといわざるを得ない。

そもそも、そういう紛争を避けるために、38条で要件を厳格にしたのだから、要件は厳しく見ますということです。それが「個別、具体的な事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱う」という意味です。そうすることが紛争の防止につながるとの判断です。

それに加えて、契約書の原案を事前に相手に送っていますが、裁判所は「この書面をもって、これが2

項に言うところの別個書面に代わるものということも出来ない」と判断しています。

すなわち「貸主が、事前に書面を借主に送ったことをもって、借主がその内容を理解しているとして、その人が普通賃貸借だと主張するのは信義則に反する」との主張に対して、最高裁は「信義則に反するとまで評価しえるような事情があるともうかがえない」と判断しました。

要するに最高裁は、条文通りか否かを形式的に判断したのです。借主が定期であるということを知っているのが知ってまいが、とにかく2項書面は別個に必要であると言っているのです。

この事例は、法に定められた必要な書面を渡していないのだから、定期建物賃貸借契約の成立要件を欠いている。要件を欠いた契約は定期契約とは認められない。認められないとなるとどうなるかと言うと、普通賃貸借の契約になってしまうということです。結果、期間の定めがない賃貸借として更新されることになるという判断です。

この判例は、直接的には2項書面が別途に必ず要しているところが非常に重要ですが、判決文を全体的にみれば、定期建物賃貸借の要件は杓子定規にみえますということかと思います。

(6) 最高裁の影響を受けたと考えられる裁判例（東京地裁平成27年2月24日）

定期建物賃貸借契約の期間満了後、黙示の普通借家契約が成立したとして、その後の契約締結も普通借家契約の更新であるとされた事例です。

事案の概要です。平成12年11月に期間3年の定期建物賃貸借契約が結んだ。契約時に2項書面も渡した。ですから契約は有効に成立しています。

3年契約ですから、平成15年11月末に契約は終わるはずですが、その時点では、特段何らの話し合いもなかった。

その翌年16年5月になって、貸主から「すでに期間が満了しています。再契約の場合には賃料を上げます。保証金も追加で預かります。契約期間は3年間です」という、一方的な通知が借主に送られてきた。借主はそれでOKした。

貸主は“相手が良いと言っている”のだったらと言う感じで、再契約の書面は作成しなかった。借主は7月から家賃25万円を支払っています。

その後の17年5月になって、貸主は「当初の契約（平成12年11月）は終わっています」と述べた上で、「平成15年12月から18年11月の間は、継続の契約が更新されていないが、契約は自動的に継続されている」として、保証金の不足額を請求した。それに対して、借主は保証金を差し入れた。

そして平成18年11月に、再度3年間の定期建物賃貸借契約を締結します。この時は2項書面も交付しました。21年も同様に契約を締結し、2項書面も交付した。

そして平成24年3月になって、貸主は「期間満了をもって契約終了」を通知しました。そこで紛争になりました。

○判決の趣旨

判決は、一番最初の契約（12年11月から15年11月までの3年間）は、38条の要件を全て満たしているので、定期建物賃貸借が成立していると認めました。

問題は、その後の15年12月から18年11月までの3年間ですが、その間の16年5月と17年5月に「当

初の契約は期間満了によって終了した」との通知を2回出しています。また16年5月には、書面による再契約は行わなかったが、「賃料と保証金を払えば契約する」との通知を行い、その後17年5月には、契約の自動継続を前提とした保証金額の不足の通知を行っています。

ということで、この期間については、黙示とまでは言いきれないが、貸主からのアクションがあって、借主はそれに応じて賃料を払っていますので、“ぼやっとした契約”になるのですが、裁判所は、この期間について「3年を期間とする普通賃貸借契約が締結された」と認定しました。

なぜそう判断したかと言うと、この時は1項書面も2項書面も渡していないからです。当然「期間が満了すれば出て行かないといけない」という説明もされていない。38条要件を何一つ満たしていないので、定期ではない賃貸借契約が成立したと判断したのです。

その後の18年と21年時は、要件を満たした定期建物賃貸借の契約を行っているが、いかんせんその前の時点での契約が、定期ではなく普通建物賃貸借と認定されているので、その後いくら定期契約を結んでも、定期契約にはなりえないのです。

定期ではない普通賃貸借契約では、正当事由がないと更新の拒絶はできません。当然ながら正当事由はありません。

ということで、15年12月以降は、普通建物賃貸借が今にわたって続いていると認定したのです。結果、期間満了で終了するための正当事由もないので、借主勝訴、貸主敗訴という結論になりました。

○この裁判のポイント

この裁判のポイントは、最高裁の判決を受け、定期建物賃貸借においては要件を厳格に考えるという姿勢を示したことです。そしてまた、定期建物賃貸借の期間満了後の再契約は、この事例のような黙示的な契約更新は、定期建物賃貸借契約とは認めず、普通賃貸借として更新されるという判断を下したことにあります。

ですから普通賃貸借としての契約であったものを定期建物賃貸借として契約する場合は、それまでの普通賃貸借を一旦終了させた上で、38条2項書面を交付し、定期建物賃貸借契約は更新がない契約である旨の説明をして、借主にそのことを認識させた後、定期建物賃貸借を新たに結ぶ必要があるのです。

実務では、定期建物賃貸借を何度か繰り返すケースはあるかと思いますが、そういう時は、その都度その都度、契約書を巻き直し、2項書面も交付する必要があります。

この事例は、当初の契約が終了した時の対応が非常にまずかったのです。要件を確実に満たしていくことが、定期契約では重要です。

またこの事例では、再契約時に「紛争等が無い場合は、次回の契約を速やかに継続締結する。紛争等があって平和的に解決できないときは、期間満了時に契約は終了する」といった訳の分からない覚書を巻いています。このことも判決は触れていて、「期間満了により賃貸借が終了することを原則とするものとは言い難い」と述べています。

要するに、契約が定期建物賃貸借かどうかを判断するとき、この事例のようにどちらにも取れるようなものは駄目だということです。定期建物賃貸借というのは、期間満了で契約が終わることを相手方に確実に伝えないといけない契約です。それを紛争が無ければ続いていくかのような期待を賃借人に与えてはいけないのです。

こういう意味不明な文言が契約書に入っていると、混乱させるだけならまだしも、定期建物賃貸借の要件まで飛ばして、定期建物賃貸借の成立を困難にさせてしまう懸念が出てきます。ご注意ください。

(7) その他の事例

なお時間の関係で細かいことは省略しますが、建物老朽化を理由に借主に転居を依頼し、新規に締結した定期建物賃貸借契約について、この成立を否定した東京地裁の平成 26 年 11 月 20 日の判決があります。

普通賃貸借から定期建物賃貸借に切り替える際は、相手方への補償はもちろん、十分な説明を行うなど細かい点に配慮しなければなりません。普通から定期への切り替えは結構ハードルが高いとお考えください。

また、定期建物賃貸借契約の特約に基づく貸貸人からの中途解約の申し入れについて、特約を無効とした東京地裁の平成 25 年 8 月 20 日の事案があります。

定期賃貸借は、貸主からの中途解約は法 30 条によって認められません。これは定期賃貸借の基本中の基本ですから、よくご理解頂きたいと思います。

(福田)

最高裁の判断はご理解いただいたと思うのですが、紛争を起ささないというのが法の趣旨ですから、実質的ではなく、形式的かつ画一的に処理するという事です。「実質こうだった」という理屈は採用されません。形式的にすべてやってください。これが結論です。

2つ目の東京地裁の判例は、非常に複雑な経緯をたどっていて事実関係の把握が難しいのですが、定期建物賃貸借契約を締結したが、通知期間内に終了通知を出さず、かつ期間満了にもかかわらず借家人の利用を認め続けると、普通賃貸借が成立してしまうという話ですね？

(加納)

はい、その通りです。終了通知をいつ出したかにも関係するのですが、終了通知を期間満了後に送ったとしても、そこから6ヶ月後に対抗力を有します。これが原則です。

ではどれだけ経てばアウトになるかの裁判例はまだ出ていません。1年以上放置したような場合は、普通賃貸借が成立していると考えられる可能性は極めて高いのではないのでしょうか。

(福田)

この事例では、通知期間後ですが終了通知を出したので、定期建物賃貸借を終了させるための要件は一応備えていると思われるのですが、賃料 25 万円で再契約を前提としたような意思表示をしてしまった。このことが普通賃貸借契約の成立を認めるファクターになってしまったと考えられます。

このことを実務での対応に振り替えると、定期賃貸借が終わる時は、必ず一旦、契約は終わらせて下さい。再契約することは全く差し支えありませんので、期間満了で終わらせて、その後定期建物賃貸借契約の要件を満たした契約を結べば何ら問題はありません。

(加納)

この点で1つ実務上考えられるのは、この事例では当初の契約を3年間としているのですが、その3年が終わる前に「この契約を5年間に変えます。もう2年間延ばします」という契約期間だけを変更する合意は、差し支えないとされています。

この場合、38条2項書面は最初の契約時に交付されていますので、新たな書面は不要です。手間を省くという意味では一つの方法かもしれません。

ただこれに関してはまだ裁判例がありませんので、絶対にOKとは言えません。安全サイドの考え方からすれば、その都度その都度、完全にやっていくことがいいかと思います。

(福田)

定借の再契約を結ぶ場合、必ずその定借は一回終了させた上で、再契約して下さい。少々面倒ですが、手間暇をかけて同じことをやっていただきたい。「1回やっているのだから」とか、「相手は定借のなんたるかをよく知っているから」といったことで手続きを省くと、先ほどの最高裁の事例と同じになって、とんでもないしっぺ返しを食らうことになります。

それと先ほどありました“ややこしい覚書”ですが、再契約が可能だという意味で「再契約します」という特約を付けてしまうと、更新を認めていることになり、定借ではなくなってしまいます。

定借の契約で、再契約に触れるのであれば「期間満了後に双方協議して再契約することが出来ます」という程度に留めておいてください。ここにあるように「平和的に解決できなければ契約は終了するけれども、揉めていなければ継続する」といった曖昧なことを書いてしまうと、契約の更新を約していることになって定借ではなくなります。こういうことは書かないのが原則です。

4. 建物の老朽化と立退き請求

いま耐震ということが取沙汰されている中、地震等があつて賃借人が怪我すれば、原則貸主に修繕義務があるわけですから、耐震補強が必要なのに耐震補強をしなかったということで、損害賠償を請求されるリスクは常にあります。

そうかといって耐震基準に合致しない建物を補強するとなると、大変なお金が掛かりますので、賃貸人としては、この際、今の耐震基準に合った建物に建替えたいという欲求が出てくるのは当然なことです。

そういう状況がある中、最近、耐震に関わった建替えの問題と明け渡しの問題を巡って下級審の裁判例が出てきていますので、加納からご説明させていただきます。

(加納)

(1) 建物の滅失による契約の終了(最高裁昭和32年12月3日)

まず法的前提ですが、建物が老朽化したからとの理由だけで賃貸借契約は終了しません。当然、明け渡し請求もできません。

ただし、建物が滅失した場合は、目的物が無くなったら貸せませんので、その時点で契約は終了します。

建物の滅失による契約終了については、昭和32年の最高裁での判例が、契約の終了を定めた先例になりましたので、まずご紹介します。

争点となったのは、土蔵の賃貸借についてですが、この土蔵の朽廃が滅失と同義と言えるか、つまりそ

の効用を失っているからです。

この土蔵は、震災にもあった上、建築後何十年も経っていたので、いつ崩壊してもおかしくない状態でした。最高裁はこれを認め、「賃貸借の目的物たる建物が朽廃し、その効用を失った場合は、目的物滅失の場合と同様に賃貸借の趣旨は達成されなくなるから、賃貸借契約は当然に終了する」と判断しました。

ですから、建物の老朽化を理由に明け渡しを求める訴訟を起こす時、我々は「この建物は朽廃していて効用を失っているから、契約は終了している」と、第一義的に請求します。それは、この理屈が通れば立退料が発生しないからです。

ただし今は、今にも倒れそうなボロボロの建物はそう多く見受けられませんし、耐震基準も昭和40年代にでき、その後改正も何度もありましたので、そういう意味では、朽廃一本で勝負できる（立退料ゼロで勝負できる）案件は、そう多くないと思っていただいて結構かと思います。

(2) 老朽化だけでは滅失とは認められない（東京地裁平成22年9月1日）

そこで目的物の滅失を認めなかった平成22年の東京地裁の事例をご紹介します。

事例は築70年以上の木造建物で、「外壁及び屋根がトタン板貼りであり、しかも、小さなトタン板をつなぎ合わせた造りになっていること、トタン板の一部に腐食が生じていること、屋根の部分は錆びて変色していること、看板の舗装が剥がれていること、雨桶が屋根から外れ、欠けている部分もあること、雨よけを支えている金具も錆び付いていること」等を詳細に裁判所は認定したのです。

しかしながら「屋根や壁が機能を果たしているうちは、建物の老朽化を理由に賃貸借契約の終了を主張するのは困難」であるとして、朽廃とは認めなかった。

“屋根と壁がありさえすれば、朽廃は認められない”。そういう判断だと思っていただいて結構かと思います。

そうなりますと、建物の朽廃による契約終了はまずないと言えます。となれば、契約解除するには正当事由で勝負するしかないのです。

(3) 老朽化以外に正当事由がある

そこで正当事由の話ですが、更新拒絶や解約申し入れには正当事由が要ります。では何が正当事由かというと、これは「総合考慮」と言われています。賃貸人がその建物を必要としている事情と、賃借人がその建物を必要としている事情、そのどちらがより必要としているかで判断します。それが大原則です。

なお正当事由の補完要素として立退料があります。これは借主に経済的な補償をすることで、貸主側の正当事由の不足分を補填するものと考えられています。

老朽化も考慮要素の1つにはなりますが、従来は、とてもそれだけでは正当事由としては認められませんでした。しかし近年、老朽化の程度が非常に高い場合は、立退料等の他の考慮要素も総合考慮した上で、立退きを認める事例が出てきています。

ということで、老朽化と耐震に関する近時の裁判例をご紹介します。

①耐震性を考慮の上、立退料が判断された（東京地裁平成26年12月19日）

事案の詳細な概要は省略しますが、東日本大震災が起こった後に、特別な道路を一部指定して、その沿

道にある建物については耐震化の努力義務が課せられた条例が施行されたことを受けて、これへの対応のために建て替えたいというのが、貸主側の要望でした。

これに対して裁判所は、「朽廃については建物の耐震性が法令上の基準を下回っており、原告が本条例に基づき耐震改修すべき義務を負っているとしても、同義務は努力義務にとどまり、耐震改修を実施しなくとも、使えないわけではない」とし、さらに「テナントがまだ入っている」こと、「耐用年数は、鑑定では2年ある」と判定されたことなどから、建物の朽廃は認めませんでした。

では正当事由はどうか。

事案の建物は新宿の築43年の古い建物で、耐震性能を示す「I s 値」は基準値を下回り、大きな地震では崩壊する可能性が高いとされていました。さらに「耐震性に関して問題あり」と行政指導も受けていました。

借主からは「補修して欲しい」との主張があったのですが、建物の立地上の問題で、外部補強が不可能で内部補強しかできないこと、内部工事をするにはテナントに休んでもらわないといけないことなどから、休業分の補償も入れて、工事費は全体で2億円以上見込まれるとの試算があった。さらに古い建物をそのまま使うので経済合理性が低い。また残っているテナントは定借契約で、もうまもなく期間満了で契約は終了する。

こういったもろもろの事情を考慮して、裁判所は「正当事由あり」と認めました。

立退き料は、特定沿道建物に指定されてしまったという公益目的から要請されるもので、貸主の私的利益を確保するためだけのものではないと考慮した上で金額を算定することになった。

この事例では3000万円を超える立退き料が認定されましたが、それでも通常考えられる立退き料よりは低めに抑えられた金額になったようです。

この事案から言えることは、公の条例で制定されたようなものがある時は、正当事由が認められる可能性があるということです。立退き料に関しても、若干下がる可能性があると思います。

②再開発を考慮の上、立退料が判断された（東京地裁平成26年7月1日）

この判例も東京都心の新宿のビルになります。ですから立退き料はかなり高い金額になっています。

事例の建物は昭和46年建築ですから、建て替えを迎えるような建物ですが、周辺との一体開発をするつもりということが貸主の主張です。しかもここにバス停を置くという計画もしていました。

裁判では、このあたりを結構重く見て「一体的再開発計画を企図して本件建物を取得したことは一定の必然性や合理性がある」と述べています。また「柔軟な都市計画特例を可能にする都市再生特別措置法上の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域にそこが指定されていることに照らし云々」というように、要するにごちゃごちゃしている新宿の街を、綺麗にしましょうと指定されている所だったので、

こういった公益上の要請ということも加味されて「正当事由の判断に、相当程度考慮に入れるべきもの」との判断がなされました。

賃借人側の事情は、このビル自体はほぼ空っぽで、喫茶店をしている2店舗と契約は続いているけれども何をしているのかよく分からない一店の3人が相手でした。

結果的に立退きを認めたのですが、喫茶店は地元では結構有名な店であったことも勘案されて、それぞ

れ5000万円以上の金額を立退き料としました。もう1店については、実質出て行ってしまっているとして、180万円の認定でした。

このように立退き料の算定に当たっては、相手方の利用状況や、相手がこの建物を使う必要性などを総合考慮しますが、それが大きく反映した結果になりました。

③賃借人の事情を考慮の上、立退料を判断（東京地裁平成25年12月11日）

築95年の居宅建物に95歳の高齢者が1人住んでいた。

その人が「もう少しここに住ませて欲しい」ということだったのですが、建物は倒壊寸前であるばかりか、耐火性も欠いていた。さらにこその方以外はみんな出て行って、建物内にはこの人しか住んでいなかった。

また居室壁は傾いていて、区から行政指導を受けているような状況だった。

裁判所は、転居できる程度の立退き料は必要ということで、215万円を認定しました。

④立退料を判断（東京地裁平成25年6月14日）

昭和36年建築で、耐震性能を有していない店舗（ゲームセンター）利用の建物について、裁判所は、立退き料4130万円を認定しました。

⑤立退料を判断（東京地裁平成25年4月16日）

昭和29年建築の店舗兼居宅で、中規模地震で倒壊の恐れがある建物について、裁判所は立退き料720万円を認定しました。

（4）立退き料なしの事例

老朽化の程度によって立退き料の判断に影響されるという話をこれまでしてきました。ほとんどの場合、立退料は必要です。立退き料を必要としない判例は本当に見かけませんが、以下に2つご紹介します。

①東京地裁平成26年3月28日の判例

昭和46年築の200戸の大規模賃貸マンションの事例です。

賃貸マンションに住んでいて立ち退きを求められたら、「反対！」となるのですが、この事例では2年間かけて戸別に話し合いを行うなど、結構きめ細やかに対応されたようです。

具体的には、退去される方に希望を聞き、年齢、障害の有無等を考慮して類似物件を斡旋したり、転居費用も全部持つなどの条件を提案されました。

これだけの条件ですので、ほとんどの方が出て行ったのですが、数件だけ話し合いがまとまらなかった。

裁判所は、「住んでいる人の必要性は、現に住んでいるのであることはあるとしながら、貸主から新しい住居も用意して、引っ越し代も出すという代替措置の提案から考えてみれば、どうしてもそこに住まなければならない必要性は高くない」との判断をしました。

裁判的には立退き料なしですが、引越費用は出すという提案ですから、実質的には移転費用は出ています。

②東京地裁平成3年11月26日の判例

本当に立退き料はなしでした。

築60年以上のどちらかという田舎の店舗（薬局）での立ち退きを巡る事例です。

建物の老朽化はかなり著しいのですが、すぐに倒れるというほどではなかった。賃借人は住んでいません。借主のお母さんは近くにビルを持っていた。

そういう状況があったので、「薬局の移転先を見つけることは不可能ではない」という判断になったのです。

この事例は、老朽化も考慮要素にはしていますが、やはり相手方がどのくらいその建物を必要としているかを重要視した結果かと思います。また貸主側にも、それ相応の計画があったことも大きな考慮要件になっています。

(5) 正当事由なし（東京地裁平成22年3月17日）

この事例は正当事由がなく、立退き料の算定までもいかなかった。

昭和38年築の木造で、大地震で倒壊の可能性が高いとの鑑定が出ているのですが、「補強工事をすれば倒壊はしない」という判断でした。補強費用は100万円程度です。

先ほどの事例では、建替えと補修は同じくらいの費用が掛かるのだから建替えをという判断でしたが、今回は、補修工事の費用がそれほど高くなかったので、「正当事由を認めずに補修しなさい」と判断した。

ということは、補修工事の金額が建替えよりも高い場合は、建替えを認める可能性が高まるということです。同程度の金額を出すのなら、新しく建替える方がシンプルに良いという判断が出るかと思うのですが、同程度であっても、建替えの必要性がより高いと思われる正当事由があることが必要です。

(福田)

正当事由の判断要素はいくつもあります。賃貸借契約の過程と言いますか、いつどのように貸して、何年たって、現状はどうかといった総合判断になるのですが、ポイントは賃貸人の必要性和、賃借人の必要性の比較考慮がメインになります。

そういう中で、今までは有効利用の為の建替えは正当事由としては認められない傾向があったのですが、先ほどの裁判例は「原告が一体的再開発を企図して本件建物を取得したことは一定の必然性、合理性がある」と認定しています。

こういう認定を今回したということは、都市再生緊急整備地域に指定されているといった都市計画上の必要性という裏事情があったことが、起因していると考えていいのでしょうか？

(加納)

その通りだと思います。昭和40年代の鉄筋建物の老朽化のタイミングとも当たっていて、経済的な耐用年数のほぼ終わりを迎えているというところとの合わせ技が、貸主の資産の有効活用を支える条件になっているかと思います。

(福田)

ということはこの裁判例の「一定の必然性、合理性がある」という事をとらまえて、資産の有効利用という合理性さえあれば、明渡しの正当事由として認められると解釈してしまうと、それは違うのではないかと。そういう訳には必ずしもいかないと思います。

それと耐震の問題と老朽化の程度に関して、最後の例のように100万円掛ければ補修でOKと判断されたように、まずは老朽化の程度が最大のポイントだということです。

それが、結局は立退き料等の判断にも影響を与えると思うのですが、今回ご紹介した裁判例を見る限りでは、緊急輸送道路沿線建築物とか都市再生緊急整備地域とか、地震等に著しく危険な密集市街地とか、公の要請があってその辺を整備しなければならないといった規制がかかっているならば、建替えを正当化する大きな理由になるということです。

先ほどの100万円で補修できるのなら補修しなさいという例でもわかるように、耐震補強する費用と建替えの費用とのコストバランスも正当性を認める要素になっていると思っていいということですね？

(加納)

はい、そうです。

もっと言いますと、補修コストとか、立退料の価格を裁判で争うとなれば、その鑑定費用も結構かかります。こういう費用は簡単な計算では出てこないのですが、それも訴訟になった時には大きな出費になります。

(福田)

そうすると、今後建替えのために明け渡しを求めるとなると、客観的な建て替えの必要性和建物の老朽化の程度がクリアできないと話にはならないと思うのですが、たとえこれがクリアできたとして、その後の訴訟で多額の費用を使うのだったら、明け渡しの交渉の段階で揉めることなく明け渡してもらうにはどういふところを注意すればいいでしょうか。交渉をまとめる為のかんどころとして、裁判例から見てどのようなところが浮かび上がってくるのでしょうか？

(加納)

最初の交渉段階で、一定程度の立退き料を提示した方が、コストバランス的には良いというケースは結構あるかと思います。

ただそれも相手の希望される立退き料とのバランスで、最初の事例のように5000万円というような話になれば、コスト覚悟で訴訟する以外にないでしょう。弁護士費用もかかりますし、鑑定費用もかかりますが、そこはどう算盤をはじくかということかと思いますが。

新宿で喫茶店をしている人の事例は、結構有名な喫茶店で、テレビでも紹介されたことがあるという話でしたので、その場所で営業することに意味があったのでしょうか。

また95才の高齢者の場合のように、そこに住むことに意味があると判断されてしまうと、立退料をどれだけ積んでもだめでしょう。この事例ではそうなりませんでしたが。

(福田)

明渡し交渉は本当に難しい。立退き料なしの判断がされた東京地裁平成 25 年 3 月の裁判が、一つの手本という感覚を持っています。

明け渡しというのは、貸主からみれば経済合理性の問題が非常に大きい。ざっくりばらんに言えば、これをどう活用するかという話ですが、賃借人にとっては、居住や生活の糧を得るための本拠ですから、そう簡単には出ていきません。そういう事情がありますので、賃借人の理解をどう得るにかかってきます。

この事例では交渉に 2 年かかりました。ですから時間的余裕をもって話をスタートさせる必要があるかと思います。話し合いの中では、駆け引きも必要でしょうが、できるだけ真摯に対応することです。賃借人の事情、立場を重々考慮して交渉することが、結局はコスト的には一番安くつくのかなという気がします。

今日のお話を何らかの参考にしていただければと思います。

(終わり)