

最近の判例から

－明渡請求と正当事由－

耐震性に問題のある大規模賃貸マンションを所有する賃貸住宅事業者が、賃借人に対し、除却のために建物の明渡しを求めたところ、正当事由があると認められた事例

(東京地判 平25・3・28 ウエストロー・ジャパン)

耐震性に問題のある大規模賃貸マンションを所有する賃貸住宅事業者が、耐震改修が経済合理性に反するとの結論に至り、改修工事実施を断念し、除却する方針を決定して、賃借人らに対し、賃貸借契約終了に基づき、建物の明渡し及び約定損害金の支払を求めた事案において、建物の所有者である賃貸人の判断が尊重されてしかるべきであり、更新拒絶には正当事由があるから、各契約はいずれもその満了日の経過をもって期間満了により終了したというべきであり、賃貸住宅事業者は建物の明渡しを求めるとされた事例（東京地裁立川支部 平成25年3月28日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

賃貸住宅事業者X（原告）は、平成11年、その所有する大規模賃貸マンションの耐震診断を実施した。本件マンションは、昭和46年新築の地上11階建てであり、建設当時の建築基準法上必要な耐震性を備えているものであったが、その後の耐震関係に関する諸法規の求める耐震性を備えていない。耐震診断の結果、建物長辺方向は所要の耐震性能を満たしておらず、構造耐震指標の最小値は地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いということであった。

その後、Xは、本件マンションの耐震改修の実施を断念し、除却する方針を決定して、

平成20年以降、約200戸の賃借人らに向けて耐震改修を断念した事情や住み替えに関する話し合いを開始した。そして、2年以上の長期にわたり話し合いを継続した結果、残り数戸の賃借人Yら（被告ら）を除き、合意が成立した。

Xは、Yらと話し合いがつかなかったため、Yらに対し、本件各契約を終了し、以後更新しない旨の通知（更新拒絶）をした。

Xは、平成23年、本件更新拒絶には正当事由が認められるから、本件各契約はいずれも終了したとし、建物の明渡し及びそれに至るまでの約定損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求をいずれも認容した。

(1) Xのした除却の判断

本件マンションは、耐震性に問題があるところ、どのように耐震改修を行うべきかは、基本的に建物の所有者であるXが決定すべき事項であり、経済合理性に反するとの結論に至り断念したとしても、その判断過程に著しい誤びゅうや裁量の逸脱がなく、賃借人に対する相応の代償措置が取られている限りは、賃貸人の判断が尊重されてしかるべきである。

検討において、一部の居住者にのみ転居等を求めることは相当な困難を伴うものと推察でき、また、工事費用等が約7億円余と過大なものになることが認められ、除却の判断に

至ったことは、社会経済的な観点に照らして相当なものと認められる。

また、建設当時及び本件各契約の締結当時の耐震関係法規の定める耐震性を満たしていた以上、耐震改修は、Xの修繕義務の範囲外にあるというべきである。

(2) 居住者への代償措置等

Xがとった代償措置は、居住者に対し、その希望、年齢、障がいの有無などを考慮した上で類似した物件を移転先としてあっせんするなどというもので、居住者は確実に移転先を確保できる上に、移転費用の補填額等を定めるものであって、退去に伴う経済的負担等に十分配慮した内容と評価できる。結局のところ、約200戸中Yら数戸を除き、住み替え合意に至った事実は、代償措置が大多数の居住者にとって納得のいく内容であることを裏付けるものというべきである。

以上によれば、Xが本件マンションを除却せざるを得ないとの判断について、その過程に誤り、非合理性はなく、十分な代償措置が取られていると認められるから、除却の判断は相当なものとして是認できる。

(3) Yらが本件マンションを使用する必要性

Yらは本件マンションに現実に居住していることから、使用する必要があることは肯定できるが、Xが代償措置を提示しており、新たな住居が確保されるのみならず、転居に伴う経済的負担を補填するにも十分な内容であることからすれば、除却の必要性に比して、Yらの使用の必要性は高いとはいえない。その主張する使用の必要性は、立地条件の良さ、長年住み続けてきたことによる愛着など主観的な利益であって、Xに経済合理性を欠く耐震改修を強いるべき理由には当たらない。

(4) 以上によれば、耐震性に問題があり、経済合理性の観点から耐震改修工事が困難である本件マンションについて、これ以上賃貸借

契約を存続させることは相当でなく、本件更新拒絶には正当事由があるから、本件各契約は、いずれもその満了日の経過をもって期間満了により終了したというべきであり、Xは、Yらに対し、賃貸借契約の終了に基づき、本件マンションの各号室について、明渡しを求めることができる。なお、本判決は仮に執行することができる。

3 まとめ

本件は、耐震性に問題のある賃貸マンションについて、賃貸借契約の終了に基づく建物明渡しのための更新拒絶に正当事由が認められた事案であり、実務上参考になる。

借地借家法28条(契約の更新拒絶等の要件)については、賃貸人からの更新しない旨の通知の正当事由の有無は、賃貸人及び賃借人の建物使用の必要性を主な判断要素とし、従前の経過、利用状況及び建物の現況並びに立退料を補完的な判断要素として、総合的に考慮されて判断されるものである。

本件における、①建物の除却の必要性に比して賃借人らの使用の必要性は高いとはいえないこと、②建物の耐震性に問題がある場合、耐震改修や除却に関する判断は著しい誤りや裁量の逸脱がなく賃借人に対する相応の代償措置が取られている限りは、賃貸人の判断が尊重されてしかるべきであること、③仮執行することができることなどの判示は、東日本大震災以降の我が国社会における地震災害への対応の緊急性と重要性を踏まえたものと見受けられよう。

なお、建物の耐震性に着目して建物明渡しの正当事由が認められた事例として、東京地裁H24・11・1判決(本誌RETIO90)、賃貸住宅関係では東京地裁H21・3・10判決などがあるので、参考とされたい。