

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士福岡則博、弁護士尾崎悠吾、弁護士松村隆志

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: office@fukuma-law.com

執筆: 弁護士尾崎悠吾



Legal F : Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

建物の明渡しを求める際の立退料について

1. 建物の賃貸人が賃借人に対し建物の明渡しを求める理由が、賃借人の賃料不払い等の債務不履行はないが、**建物の老朽化や敷地の有効活用のために建物を建て替えたい**というものである場合、そもそも、このような建物の明渡し請求は認められるでしょうか。
2. 期間の定めのある建物の賃貸借について、賃貸人が期間満了の1年前から6か月前までの間に賃借人に対し更新拒絶等を通知したり、期間内解約条項に基づいて6か月の予告をもって解約を申し入れることや、期間の定めのない建物の賃貸借について、賃貸人が6か月の予告をもって解約を申し入れることは、「**正当の事由**がある」と認められる場合でなければ、することができない」とされています(借地借家法 28条・26条・27条、期間内解約条項に基づく解約申入れについて東京地裁平成20年8月29日判決等)。
3. 正当事由の有無は、基本的に、**賃貸人と賃借人のそれぞれの建物使用の必要性**を比較して判断するとされ、補充的に、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況、建物の現況、賃貸人からの財産上の給付(立退料等)の申出を考慮して判断するとされています(借地借家法 28条)。
4. 建物の建替えや再開発という必要性についても、安全性や収益性の確保等の観点から、賃貸人側の建物使用の必要性となることが認められています。
この賃貸人側の必要性と、賃借人側の建物での居住や営業の必要性とを比較して正当事由の有無が判断されます。

賃貸人側としては、必要性の内容に応じて、建物の非耐震性能を裏付ける**耐震診断報告書**、耐震補強工事の経済的不合理性を裏付ける**耐震補強工事見積書**、建替え・再開発の計画の具体性を裏付ける**計画図面**、計画の進捗を裏付ける**他のテナントの退去状況**、公益上の要請を裏付ける**自治体等の地域指定図**といった資料を収集しておくといでしょう。

また、賃借人の居住や営業のための代替物件の確保の容易さは正当事由が認められる方向に働く要因になりますので、近隣で現状と同程度の条件の**代替物件の賃貸人募集案内**を複数収集し、賃借人に対し積極的に代替物件を提案することも重要になります。

5. 賃貸人の必要性が賃借人の必要性を上回っていると認められる場合には正当事由が肯定され、下回っていると認められる場合には正当事由が否定されますが、その比較だけでは判断できない場合には**立退料の申出等の補充的要因**を加えて判断されます。

ただ、近時は、賃借人側に何ら非がない事案で立退料の提供なく正当事由を肯定する裁判例は比較的稀であり、立退料の支払と建物の明渡しとの引換給付判決になる場合がほとんどです。

6. 立退料については、定まった算定方法があるわけではなく、裁判所の裁量で算定されています。主に用いられている立退料の算定方法として、①賃貸人の**移転のための実費と移転に伴って生じる損失額**から算出する手法、②いわゆる**借家権価格の全部又は一部**を立退料とする手法、③**移転の実費・損失に、借家権価格の全部又は一部**を加算して立退料とする手法があります。

7. 居住用賃貸借では、引越料その他の移転実費に、一定期間の現賃料と転居後の賃料との差額を加えた額をもって、立退料を算定する裁判例が見受けられます。

事業用賃貸借では、引越料その他の移転実費に、移転期間中の休業補償、移転先での事業開始のための初期費用、一定期間の移転先での営業減収や、現賃料と移転後の賃料との差額といった賃借人の損失の補償額をもって、立退料を算定する裁判例が見受けられます。これに借家権価格の全部又は一部を加算する場合には、借家権価格を移転実費や損失補償を含んでいないものを加算する必要があります。

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則が参考にされる場合、同細則では、営業減収については、2年分以内で適当と認める額とされており、現賃料と移転後の賃料との差額の補償が生じる一定期間（補償年数）については、現賃料との賃料差が3倍超の場合には4年、2倍超3倍以下の場合には3年、2倍以下の場合には2年とされています（但し、裁判所がこれらの基準に拘束されるわけではありません）。

8. 建物の老朽化や敷地の有効活用のための建替えを理由として建物の明渡し請求が認められる場合もありますので、検討されている建物所有者の方は専門家にご相談されることをお勧めします。

