

裁判年月日 平成26年8月29日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決
事件番号 平24(ワ)30845号
事件名 建物明渡請求事件
文献番号 2014WLJPCA08298006

出典

ウエストロー・ジャパン

主文

- 1 被告は、原告らから1000万円の支払を受けるのと引換えに、原告らに対し、別紙物件目録記載2の建物部分を明け渡せ。
- 2 原告らのその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを5分し、その1を原告らの負担とし、その余は被告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

被告は、原告らから300万円又は裁判所が相当と認める金員の支払を受けるのと引換えに、原告らに対し、別紙物件目録記載2の建物部分を明け渡せ。

第2 事案の概要

本件は、賃貸人である原告らが、賃借人である被告に対し、解約の申入れをするにつき正当の事由がある（建物が老朽化し、耐震性能にも欠けるため、建替えの必要がある）と主張して、賃貸借契約の終了に基づき、建物の明渡しを求める事案である。

1 前提事実（当事者間に争いがないか、掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実）

(1) 別紙物件目録記載1の木造建物（以下「本件建物」といい、そのうち同目録記載2の建物部分を「本件店舗」という。）は、遅くとも大正3年10月2日までに基本骨格が建築され、同日、所有権保存登記がされた（甲4）。なお、課税証明書によると、本件建物の建築年次は昭和3年とされている（甲4ないし6）。

本件建物の現在の所有者は、原告らである（甲19、原告X2）。

(2) 本件店舗は、昭和30年以前から被告の妻の父親等が賃借し、理髪店等として使用していた（以下「本件賃貸借契約」という。）。被告は、同妻と昭和45年に結婚した後、その賃借人たる地位を承継し、現在は、本件店舗の1階部分は理髪店、2階部分は理髪店の従業員の休憩室や物品の保管場所等として使用している（乙7）。

平成24年4月6日（後記(3)の解約通知がなされた日）当時、本件賃貸借契約における主な約定は、次のとおりであった（なお、契約書は存在しない。）。
使用目的 住居・店舗用
賃料 月額6万5000円
期間 定めなし。

(3) 原告らは、平成24年4月6日、被告に対し、本件賃貸借契約の解約の申入れをした（甲1の1・2。以下「本件解約申入れ」という。）。
(4) 原告らは、平成24年10月31日、被告に対して本件店舗の明渡し等を求める本件訴訟を提起した（当裁判所に顕著な事実）。

2 争点及び当事者の主張

本件における争点は、本件解約申入れについて正当の事由があるかの点にあり、当事者の主張は、次のとおりである。

(1) 原告らの主張

ア 正当事由について

本件建物は、築後90年を優に超えた在来工法木造建築であり、老朽化が明らかで、かつ、耐震性能におよそ欠けているから、大地震の際に倒壊等の危険がある。よって、本件建物を直ちに

取り壊して耐震構造の建物に建て替える必要があり、また、原告らにはそうすべき社会的責任がある。現に原告らは、本件建物を建て替え、建替え後の建物を親族らのために活用する具体的な計画を立てている。一方で、被告が本件店舗を使用する必要性は、必ずしも高くはない。したがって、本件解約申入れについては、正当の事由があるというべきである。

(ア) 建物の使用を必要とする事情

原告らは、老朽化し、耐震性能の劣る本件建物につき、取り壊した上、その敷地上に地上6階建ての店舗・賃貸マンションを建築し、その賃料収入を、原告ら親族の生活費に充当する具体的な計画を立てており、原告らの一部は既に本件建物の敷地を取得している。また、原告らの子ども達は、新築したマンションに居住する希望を有している。

一方の被告は、当初は居住と営業目的で本件店舗を賃借したとみられるが、現在、住居は別途設けているから本件店舗に居住目的はない上、これまでの極めて低額の賃料を前提とした本件店舗における営業活動で既に十分な収益を挙げている。そして、本件店舗でなければ理髪業ができないということはないのであるから、今後、被告が本件建物を使用する必要性は、必ずしも高くはない。

(イ) 建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況

本件店舗の賃料は、近隣の賃料相場によれば1階部分だけで月20万円を下らないところを、月6万5000円と相当低額に設定されているが、これは、本件建物は建替えが想定されており、その修理、補強は賃借人が行うこととされてきたからである。被告は、建替えが想定される本件店舗において、格安の賃料負担のもと、数十年にわたり多くの営業収益を挙げてきたのであり、このような従前の経過に照らせば、本件賃貸借契約の目的は既に果たしたといえることができる。

そして、次のとおり、老朽化が明らかで、耐震性能に大きく劣る本件建物の現況に照らせば、本件建物の現在の利用状況は社会的にも望ましいものではなく、本件建物を建て替えて、駅前に立地する耐震建築物として、その敷地の有効利用が求められているというべきである。

すなわち、木造建築物の簡易耐震診断結果の評価については、総合評点が0.7未満の場合には「倒壊又は大破壊の危険があります」とされるところ、本件建物のそれは、0.09という極めて悪い結果であるから、耐震性建物への建替えが緊急・不可欠である。また、本件建物の西側部分(別紙添付の図面〔なお、この図面は「西棟」、「東棟」の記載にかかわらず、実際には、「西棟」が東側に位置し、「東棟」が西側に位置している。〕中、「西棟1F」の「店舗-2」と記載された空き家部分。以下「空室店舗」という。)で実施された内部調査の結果によれば、本件建物には、大正時代の基準と技術による在来工法の不十分さのほか、土台が基礎に緊結されていない状況となっていることや、筋かいがどこにも入っていないことなど、構造的にも欠陥があることが認められ、経年劣化や損傷も激しいもので、シロアリ被害も出ている。このような欠陥は、空室店舗と戸境の柱や壁等を共有している本件店舗にも共通していえることである。被告は、本件店舗につき、修繕を繰り返してきた旨主張するが、その内容は不明確な部分が多い上、表層の仕上げに関する改修をいうものであるから、建物の強度を向上させたものではないし、空室店舗については改修工事自体がされていない。

イ 正当事由を補完する立退料の額について

原告らは、本件解約申入れの正当事由の追加補充として、被告に対し、立退料として300万円を提供することを申し入れている。

この金額は、本件店舗の賃料46か月分に相当する。また、本件建物については、地震対策の不可欠な要請として建替えを進めるという必要性があり、原告らの子の居住確保の要請もあるから、借家権額を考慮するにしても、相当程度減額されるべきである。これらの事情からすれば、上記の300万円は適切な立退料額というべきであるが、仮に低額であるならば、裁判所の認定額をもって相当なものとして被告に提供する意向である。

(2) 被告の主張

被告は、被告の家族及び従業員の生活のために、今後も本件店舗で理髪店を経営していかざるを得ず、本件店舗を使用する必要性は極めて高いが、原告らが本件建物の使用を必要とする理由はまったくない。そして、両当事者の建物使用の必要性は、解約申入れの正当事由判断の基本要素であるが、被告におけるその必要性が、原告らのそれを大きく上回る以上、他の要素(上記(1)ア(イ)及びイ)による正当事由の補充を認める必要はない。

ア 建物の使用を必要とする事情

被告は、本件店舗において長年にわたり理髪店を営んでおり、唯一無二の生計の手段である。理髪店は立地条件に左右され、場所が変われば集客に大きな影響が出る。特に被告の場合はこの場所で固定客が付いており、場所が変わると長年の顧客も離れてしまうおそれがある。近隣で本件店舗に代わる適当な物件を見付けるのは不可能に近く、今この場所を失うことは直ちに生計の手段を失い、生活に窮することになるから、被告にとって極めて切実な問題である。

一方、本件建物を建て替えることが、原告らにとって直ちに必要なこととは思われず、少なくとも切実な事情は全く窺えない。被告の本件建物の利用が生計維持のためであるのに対し、原告らのそれは利潤追及のためであることからしても、被告の利用が優先されるべきである。

イ 建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況

本件店舗については、これまで、通常の補修はもとより、大修繕もすべて賃借人である被告が行ってきた。したがって、原告らにおいて建物の建替えの必要性を理由に賃貸借関係を終了させる基礎を欠くものである。そして、被告は、本件店舗につき、防水のために床下にコンクリートを敷設し、古くなった土台及び梁を入れ替え、壁及び階段を取り替えたほか、屋根及び1・2階の床も張り替え、トイレも水洗にするなどほとんど建て替えに近いほどの大修繕を行ってきたから、本件建物の耐用年数は飛躍的に延びており、また十分使用に耐えられるものである。

ウ 立退料の額

なお、立退料について試算した結果は次のとおりであり、その額は2429万円である（ただし、本件解約申入れに正当事由はないのであるから、原告らがこの金額を払えば立ち退くという趣旨ではない。）。

(ア) 賃料差額の補償 324万円

原告らが主張するように近隣の賃料の相場は、1階部分だけでも月額20万円である。そして、公共補償等では2年間の賃料の差額補償をしているので、これに倣うとその額は324万円となる。

(イ) 移転費用 1805万円

近隣で理容室としての物件を借りる場合、①保証金200万円（賃料10か月分相当額）、②仲介手数料20万円（賃料1か月分相当額）、③引越料70万円、④新装工事費用700万円、⑤椅子、洗面台等815万円が必要となる。

(ウ) 営業補償等 300万円

理容室の場所を移転すれば、現在の顧客の一定数が離れていくのは不可避であるし、移転の周知等のための営業費用も要するところ、その額は300万円程度である。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

前記前提事実に加え、後掲証拠（枝番のあるものは、枝番を含む。）及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められ、この認定を左右するに足り的確な証拠はない。

(1) 本件建物は、別紙物件目録記載の所在地（東急電鉄a駅の駅前）に位置し（甲8）、同目録記載のとおり構造の建物であり、別紙添付の図面のとおり2軒一体（本件店舗及び空室店舗）の店舗併用住宅である。空室店舗は、現在空き家となっており、利用者はいない。

本件建物の西側には、本件建物に隣接する形で木造建物が建っている（別紙添付図面の「東棟」。以下「隣接建物」という。）。原告らは、現在この隣接建物についても賃貸しているが、その賃借人との間では、遅くとも平成29年までには立退くとの合意がされている（原告X2）。

(2) 原告らは、いわゆる東日本大震災が起きた平成23年3月11日以降、大地震の際には倒壊するおそれがあるとして、本件建物及び隣接建物の取壊しを考えるようになり、取壊し後は、その敷地に鉄筋コンクリート造地上6階建ての賃貸マンションを建築することを検討するようになった（甲13、19、原告X2）。

そこで、原告らは、平成24年4月6日、本件解約申入れを行った。

原告らは、建て替えた建物につき、第三者に賃貸するほか、その家族の一部がそこで居住することを希望しており、また、原告らの一部は、本件建物の敷地を取得している（甲28、乙8、原告X2）。

(3) 被告は、前記第2の1(2)記載の経緯で、これまで本件店舗において理髪店を営んできた。当初、被告は個人事業としてこの理髪店の経営を行っていたが、平成12年頃に法人化（有限会社b）し、現在、本件店舗では、被告夫婦のほか、従業員1名が稼働している（乙7、被告

本人)。

上記の法人では、平成24年7月1日から平成25年6月30日までの売上が2102万0250円であったこと、被告及びその妻に役員報酬として1080万円を支払ったことを内容とする確定申告を行っている(乙6)。

(4) 本件賃貸借契約では、賃貸人は本件店舗の修理を行わず、賃借人の側でこれを行うことが合意されていた。被告は、この合意を前提に、①昭和60年頃に本件店舗の屋根のトタン及びその下に敷いてあった板を張り替え、平成10年頃に再び屋根のトタンを張り替え、②平成5年頃に、本件店舗1階部分奥に位置していた台所等を取り壊し、拡張する形で建替えを行う(なお、この増築につき、建築確認申請は行われていない。)とともに、本件店舗入口(別紙添付の図面中「▲」印を付した方の入口を指す。以下同じ。)から向かって左側半分程度の床下に、コンクリートを入れて補強工事を行い、同左側に位置していた土壁を取り払ってボード壁とするなど、本件店舗の修繕工事等を行ってきた(甲21, 乙1, 7, 被告本人)。

(5) 一級建築士A(以下「A」という。)作成の木造建築調査報告書(甲11)によれば、平成25年2月7日に本件建物のうち空室店舗の実地調査を行った結果、①空室店舗入口から向かって右に位置する外壁土台が腐ってなくなっており、追加柱が4cm程度沈み、1階部分天井(2階部分床)もこれにつられて部分的に下がっていること、②同追加柱の脚部及びその背後の柱下部は腐食し、土台もなくなっているため、同追加柱は浮かんだ状態となっており、柱としての機能を果たしていないこと、③同追加柱付近では、外壁のラスモルタル仕上げを留めるための胴縁がなくなっており、内部からモルタル亀裂越しに外部が見えていること、④空室店舗入口正面に備えられていたと思われる柱が撤去され、鉄骨の梁で補強されているが、上記①の傾きに伴い、この補強梁も傾いていること、⑤柱及び土台の一部に白蟻被害の痕跡がみられることなどが確認されている。

また、A作成の木造建築調査報告書その2(甲21)によれば、空室店舗入口から向かって右及び左側部分の壁については、識別可能な部分においては筋かいが入っていないことが確認され、本件店舗及び空室店舗の入口側部分の壁については、開口部(窓やドア等)がある(本件店舗については、ほぼ全開口である)ことから、筋かいは入っていないものと判断されている。

さらに、本件店舗入口部分(空室店舗との隣接部分)の柱には腐食がみられる(甲10)。

(6) 現在、本件店舗の賃料は月額6万5000円であるが、本件店舗の近隣で本件店舗1階部分と同面積の店舗を賃借する場合、その賃料の相場は月額20万円程度である(甲9, 乙7〔7頁〕)。

また、平成25年分の本件建物敷地の路線価は1㎡当たり63万円であり、その借地権割合は70%である(甲22)。

2 判断

(1) 以上の認定事実に基づいて、本件解約申入れの正当事由の有無について検討する。

ア 本件建物は、築後少なくとも80年を超える木造建築の建物であり、上記1(5)の認定事実によれば、そのうち空室店舗では、一部柱や土台の腐食等がみられるものであるから、朽廃には至っていないものの、本件店舗も含んだその全体につき、相当程度老朽化が進んでいることが推認されるものというべきである。

また、上記1(5)の認定事実によれば、本件建物は壁の量が多いとはいえ、各店舗入口部分は開口部が大きい造りとなっている上、外壁内部に筋かいがあることを窺わせる事情も認められない。加えて、一部の柱が腐食して柱としての機能を果たしていないことからすると、本件建物は、その構造的にも耐震性能に相当乏しい状態にあるといわざるを得ない。

なお、上記1(4)の認定事実によれば、本件建物のうち本件店舗部分については、被告が過去に一部修繕工事等を行っていることが認められるが、いずれも表層的な内容の工事であって、建物の構造補強に繋がる工事がされたことを認めるに足りる証拠はないから、同事実をもって、上記の判断が左右されるものではない。

イ 上記1(1), (6)の認定事実によれば、本件建物は東急電鉄a駅の駅前に位置するが、本件建物のうち空室店舗は空き家の状態であり、被告が賃借する本件店舗の賃料についても、近隣の相場と比較して、かなり低額である。そして、上記アで指摘した事情にも照らせば、空室店舗を今後新たに賃借することは相当困難であることが窺われる。そうすると、本件建物につき、原告らとしては、現在、経済的に有効な利用ができていない状態にあるものといえる。

ウ 上記1(2)の認定事実によれば、原告らは、本件建物を取り壊し、その敷地上に新たな建物を建てるなどしてその敷地を有効利用することを計画しており、この原告らの計画は、現在までに本件建物の敷地を取得していることなどに鑑みても、本件解約申入れの当時から一定程度具体性を帯びたものであったと認められる。そして、上記ア及びイで指摘した事情に照らせば、原告らにおいて、安全の観点から、また、敷地を含む不動産の有効利用の観点から、本件建物を取り壊す必要性があるものと認められるから、上記の計画を根拠として本件建物の自己使用の必要性がある旨をいう原告らの主張は、十分に合理的なものと認めるのが相当である。

なお、上記1(1)の認定事実によれば、隣接建物についてはその取壊しまではなお、ある程度の時間を要することが認められるが、本件建物に関しては、上記のとおり、その安全の観点からしても直ちに取壊す必要性が相当程度高く、また、その取壊しがされたならば、敷地の有効利用には様々なものが考えられるのであるから、隣接建物に関する事情が上記の判断を直ちに左右するものとはいえない。

エ 他方、上記1(3)の認定事実によれば、被告は、本件店舗において理髪店を営んでいるもので、同所での営業継続の必要性が認められる。

この点、被告は、理髪店における顧客の性質等や現在の資力からすれば、本件店舗を立ち退くことにより、直ちに生計の手段を失い、生活に窮することになる旨主張する。しかし、被告のいう理髪店における顧客の性質等を考慮しても、代替店舗において営業を行うことができないとは認められないし、前記前提事実に加え、上記1(3)、(6)の認定事実によれば、本件店舗の賃料がかなり低額であることを前提に、被告は、これまで相当長期間にわたって、多くの収益を上げてきたことが窺われる（このことは、上記1(4)の認定事実のとおり、被告が本件建物の修繕工事等を行ってきたことを考慮しても、左右されるものではない。）のであって、それにもかかわらず、本件店舗から立ち退くことが直ちに生活に窮することに繋がるというべき事情を認めるに足りる証拠はないから、被告の上記主張を採用することはできない。

オ 以上によれば、被告にも本件店舗の自己使用の必要性が認められるが、上記ウで判示したところに照らせば、本件解約申入れについては、適正な額の立退料の提供により、その正当事由が補完されるものというべきである。

(2) そこで、本件解約申入れについての適正な立退料の額について検討する。

ア 上記(1)で判示したように、本件解約申入れについては、本件建物は老朽化が相当程度進んでおり、耐震性能の点でも問題があること、原告らの経済的に有効な利用が妨げられていることなどの事情に照らすと、それ自体相当程度合理的な理由に裏付けられたものといえることができる。

これに対し、被告には本件店舗で営業を継続する必要性が認められるものの、上記(1)で判示した本件建物の老朽化の程度や耐震性能の点に照らせば、本件建物は早晚取壊しを余儀なくされる状態にあったといえるから、被告においても近い将来本件店舗での営業の継続ができなくなることを覚悟すべき状況にあったといえる。加えて、被告は相当長期間にわたって低廉な賃料で本件店舗を利用できてきたとの事情もある。

これらの事情に照らすと、本件解約申入れについての適正な立退料の額については、借家権価格、移転実費及び営業上の損失に対する補償に相当する合計額の一部をもって相当とみるべきものと解される。

イ この点、まず、本件店舗の実測床面積のほか、上記1(6)の認定事実等に照らすと、本件建物の借家権価格は400万円強程度の金額になるものと考えられる。次に、被告は、本件店舗の近隣同種店舗への移転費用として1805万円を要すると主張しているが、そのうち新装工事費用700万円、椅子、洗面台等815万円の合計1515万円については、被告提出の見積書（乙3、4）の内容に照らしても過大であるし、上記アのとおり、本件建物は早晚取壊しを余儀なくされる状態にあったといえることなどからしても、新規の備品等を備えるための費用の多くは原告らに填補させる根拠に乏しいといわざるを得ない。さらに、被告は、営業補償等として300万円を主張しているが、その具体的根拠が不明である上、被告本人の供述によれば、本件店舗の顧客は予約を行う常連客が中心であったというのであり、そうであれば、近隣への移転により、大きな顧客離れが起こることは考えにくい。

ウ 上記アで判示した観点から、上記イで指摘した事情を中心に証拠上表れた本件解約申入れに関する事情を総合して考慮すると、本件解約申入れにつき正当事由を補完する立退料の額

は1000万円と認めるのが相当である。

なお、原告らは、立退料の額として、300万円又は裁判所が相当と認める金員と主張しているところ、弁論の全趣旨によれば、上記認定額は、原告らの意思に反しない範囲内にあるものと認められる。

(3) 以上からすると、原告らの請求は、主文1項の限度で理由がある。

よって、主文のとおり判決する。

(裁判官 石井義規)

〈以下省略〉
