不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第78回

建物老朽化を原因とした明渡請求の実際について

所有ビルの出口戦略は、オーナーにとっての悩みの種の一つ。立退は借主にとっても事業継続に関わる大きな出来事となるため、双方が納得できるよう、入念な準備と交渉術が求められる。明渡までの要点について、専門家が解説する。

立退交渉の第一歩は老「朽」化の立証から

建物が老朽化したため、取り壊して新築したいというご相談が寄せられます。しかし、そのためには借主に退去してもらう必要があります。老朽化を理由に借主を追い出すことは、想像よりも大変なのです。

ご存知のとおり、建物の借主は、借地借家法（平成4年前の賃貸借契約の場合は借家法）によって保護されています。すなわち、「正当な理由」がなければ、大家側からの解約申入れや更新拒絶は認められません。

正当理由

「正当な理由」とは、平たく言えば、その建物を必要とする理由です。建物が老朽化しているのであれば、建物を取り壊す必要性があるから、大家側が建物を必要とする理由＝正当な理由がある、と思われるかも知れません。しかし、「老朽化」といっても、単に築年数が経っているだけでは、ただ古い建物というだけであり、大家側の主張は認められにくいです。たとえ建物が古くても、特段大きな支障なく使えているのであれば、借主の居住や営業をより保護すべきと考えられてしまうからです。

「正当な理由」があるというためには、「老」朽化だけでなく、老「朽」化を立証しないといけません。老「朽」化の立証としては、専門業者による耐震診断等が利用されることがあります。費用はそれなりにかかりますが、耐震性に問題がある（倒壊のおそれ）などと診断されれば、「老朽化」で建て替えの必要性があると判断される可能性が高くなります。

立退料

「老朽化」により大家側に建て替えの必要があると立証できたところで、ようやく立退料の問題となります。立退料としては、移転費用、営業補償、借家権価格等が考慮されることになります。

立退料の相場はあってないようなものだと言われますが、それは、大家側、借主側のあらゆる事情を基に判断するためです。一概に、家賃○か月分であるとか、家賃10万円であれば1000万円である、などと言うことができないのです。

立退料の算出には、不動産鑑定士による鑑定評価が利用されることが多いです。大家側または借主が個人的に依頼して（一方に有利な？）鑑定をしてもらうこともあれば、裁判所の手続の中で、裁判所の選任する鑑定士が裁判手続の一環として鑑定することもあります。いつどの段階で鑑定を実施するのが良いか（それとも鑑定しないのか）、鑑定費用も考慮しながら進める方が良いでしょう。

手続の流れ

通常は、借主に対して更新拒絶や解約申入れの通知を出すことから始まります。それに対し、借主が条件次第で退去するようであれば、交渉を続けることになります。他方で、頑として出て行かない態度を示したり、交渉が決裂した場合は裁判手続に移ることも考えられます。もっとも、裁判には時間と費用・労力がかかりますので、それくらいであれば多少立退料を上乗せして早期解決するということも検討すべきでしょう。

裁判となった場合は証拠が全てですから、老朽化の立証、妥当な立退料の立証を尽くしていくこととなります。立退料については、裁判例によっても、借家権価格のみで算出するものや、逆に借家権価格を一切考慮しないものなどがあり、算定方法が固まっていないのが実情です（担当裁判官の胸先三寸というところでしょうが、当事者からすると困りますね…。）。

もっとも、裁判となっても、判決ではなく和解で終わるケースが多いものと思われます。判決では、大家は○○円を支払え、借主はその支払を受けるのと引き替えに明け渡せ、という単純な判断しかできません。和解で様々な条件（立退料の支払を分割にする、明渡しを数ヶ月猶予する等）を付けた方が、大家側と借主の双方にとってメリットがあることが多く、また、蓋を開けてみたら予想とは異なる立退料を命ずる判決が出るリスクを回避できるからです。

今月の筆者

●プロフィール
慶應義塾大学法学部法律学科、千葉大学専門法務研究科、都内法律事務所を経て、2017年1月、日本橋小伝馬町法律事務所開設。

日本橋小伝馬町法律事務所
代表弁護士
岡田　友佑

コラムのご感想・ご意見は下記まで！
一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/