

## 第93回 「建物明渡請求と 正当事由について」 使用(建替)の必要性と立退料のポイント

築年数が経過した物件を保有するオーナーが近い将来必ず直面する問題といえ、建替えである。借主とのトラブルを回避して建替えを進めるにはどうすれば良いか。

家主は、債務不履行 新拒絶等に正当事由がなくても、建替等の場合にも、期間の必要性のため借主を建 定めのない賃貸借とな物から退去させたい場 りますので、その後合 があります。建物賃 正当事由を具備した時 貸借契約の更新拒絶・ 点で解約の申入れが可 解約(更新拒絶等)に 能となります。通知は 正当事由がある場合に 記録を残します。

### 正当事由とは

正当事由は、建物の ①使用の必要性、②従 前の経過、③利用状況 ④現況と、⑤財産上の 給付(立退料)の申出 を考慮して判断されま す(借地借家法28条)。

使用の必要性(①)は 家主と借主双方の事情 を比較しますが、自己 使用でない建替えの必 要性も含まれます。必 要性は、建築後(実質 的な耐用年数)を経過 した年数、建物の現況 劣化のほか、防災上の 問題点(建築基準法に 準拠した新・旧の耐震 基準への適合性や近隣 住民の安全性)も重視 されます。専門家によ る耐震性の判定資料は 役立ちます。共同住宅 の場合には、他の借主 の退去が進んでいる状 況(③)も評価されま す。これらの要件(① 震度5強以上の地震に 対する耐震性、耐震補 強工事及び保全改修工 事の費用金額の不相応 性、(ウ)建物からの 退去の完了(空室)状 料の金額は、居住用物 件の場合、(a) 移転 費用、(b) 住み替え 立退料を補充要素とし る賃貸物件の賃料との 差額(例えば2年分)、 認めた事例もありまし た。

判所が相当と認める金 額を立退料とする判決 を求めることもでき、 勝訴可能性が高くなり ます。

### 再開発の場合

建物を取り壊して周 辺土地を含む敷地に中 高層のオフィスビルを 新築する再開発事業計 画のために、建物賃貸 借契約を解約する正当 事由が認められる場合 があります。このよう な計画について、(ア) 築後の経過年数、(イ) 震度5強以上の地震に 対する耐震性、耐震補 強工事及び保全改修工 事の費用金額の不相応 性、(ウ) 建物からの 退去の完了(空室)状 況、などを考慮し、建 物の老朽化が必ずしも 進行していなくても、 明渡請求のためには、 防災上の観点も含め、 明渡通知の中で妥当な 金額を提示します。明 渡訴訟を提示する際に 強く交渉と手続を進め るべきです。

### 明渡手続の進め方

契約に期間の定めが ある場合には満了の1 年から6か月前(自動 更新条項の非更新の期 限が6か月よりも前の 場合には、その期限) までに非更新の通知を します。期間の定めが ない場合には解約の申 入れをした後6か月 で契約が終了します。 これらの手続は、いず れも正当事由が必要で すので、先立って、そ の見定めをします。更

### 今月の筆者

1998年弁護士登録(東京 弁護士会)

企業法務、不動産・金 融取引に関する交渉・訴 訟、起業・株式公開支援 等を業務としています。

不動産では、交渉、保 全処分から訴訟、強制執 行まで幅広い案件を扱っ ています。



沖 隆一氏  
沖総合法律事務所  
弁護士

### 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-pr.o.biz/