

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する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）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第12回 知っておきたい
老朽化マンションの立ち退き交渉

紛糾するケースが多い
マンション立ち退き交渉

マンションの立ち退き交渉（建物明渡請求）は、賃貸人と賃借人が強い利害関係にあるため、相互の主張が先鋭化しやすいという特徴があります。また賃借人側の「早期に立ち退きを実現したい」という事情を賃借人が知れば、賃貸人に要求する退去条件がおのずと厳しくなり、調整が難航することもあります。

特に建物の老朽化を理由に立ち退き交渉をする場合は、借地借家法が適用される事案（普通借家契約）であることが多いです。この借地借家法の下では、「正当事由」という抽象的な概念や不確定な要素によって判決が左右されがちで、事件の見通しが立ちにくいという特徴もあります。

こうしたことから、建物の老朽化を理由とする明渡請求の場合に、事態が紛糾するケースが多いのが実情です。

「法定更新」避けるために
6カ月以内の合意を目指す

借地借家法27条1項は「建物の賃借人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する」と規定しています。そのため、解約の申し入れから6カ月経過すると、賃借人側にしてみれば賃借人は不法占拠していることとなります。

その反面、解約の申し入れから6カ月経過後も賃借人が物件の使用を継続し、賃貸人がこれ

に対して遅滞なく異議を述べない場合、従前の契約と同一条件で更新されたものと見なされてしまいます。これを「法定更新」といいます。こうなると、賃借人は物件を占有して使用する権利があるということになり、賃貸人の退去要求には応じないでしょう。

つまり、任意交渉での解決を目指すのであれば、解約の申し入れから6カ月以内に明渡合意の成立を目指すべきです。そのためには、解約を申し入れた後、賃貸人が自ら交渉してみても感触が良くないようであれば、早々に弁護士に依頼したほうが早期解決につながりやすいと考えられます。

弁護士への早期の相談が
効率的な解決につながる

確かに、賃借人との間で交渉がまとまり、賃借人が任意に退去してくれるのであれば、弁護士への依頼料や、煩雑な裁判手続、執行費用も不要で、最も簡単であることは間違いありません。

しかし、賃借人との交渉が難

航しているにもかかわらず、賃借人が賃貸人の主張に応じてくれることを期待して延々と交渉を重ねても、時間と費用を無駄に使う結果になりかねません。それであれば、弁護士に交渉代行を依頼することを勧めます。弁護士が間に立つことで、相手方の交渉態度が変化することもあります。裁判手続（民事調停、民事訴訟）に入ったとしても、裁判所の訴訟指揮に従うことにより、効率的な紛争解決が期待できます。

また裁判手続後でも、裁判とは別に任意の交渉を同時並行で進めることは可能です。交渉の状況を見つつ、適切なタイミングで裁判手続を検討すべきであると思います。

もつとも、どうすればより効率的に交渉を進められるのか、どのタイミングで交渉を打ち切り、裁判手続に移行すべきかを適切に判断するには、実務経験に裏打ちされた専門的判断が必要です。そのため、できれば交渉初期の段階で実務経験の豊富な弁護士に相談することが、最も効率的かつ確実であると考え