

民法・ 宅建業法 に強くなる

老朽化による建替えを理由とした明渡しの申入れが 解約の正当事由となる条件

みらい総合法律事務所 弁護士 伊村 健二郎

今回のご相談

当社でお付合いのある貸主(賃貸人)の方からご相談がありました。その方は、昭和56年より前に建築された鉄筋コンクリート造の共同住宅を賃貸しているそうですが、このたび耐震診断を実施したところ、診断結果は「地震の振動および衝撃に対し、倒壊、または崩壊する危険性が高い」というものでした。加えて、診断結果によると、耐震補強工事を施すには2,000万円近くの費用が掛かるとのことでした。

そこで、耐震補強工事の実施は困難と判断。共同住宅を建て替えることとし、賃借人に対し、300万円の立退料の提案とともに賃貸借契約の解約を申し入れたそうです。しかし、賃借人から、「耐震補強工事で共同住宅の耐震性能も満たす上、建替えに比べ耐震補強工事は低

廉な費用で足りるので、建替えの必要はない」と主張され、修繕義務の履行を求めて、明渡しを拒絶されてしまったそうです。賃貸人は、耐震補強工事に2,000万円近くもの費用を掛けたくないようですが、この場合、賃貸借契約の解約申入れは正当事由を満たし、有効となるのでしょうか。



イラスト:おのひろゆき

【回答】

賃借人と賃貸人のそれぞれの建物使用の必要性や、その他の事情にもよりますが、共同住宅が耐震性能不足で補強工事に多額の費用が必要であったとしても、同費用が共同住宅の建替えと比べて低廉であること等により経済合理性が認められるならば、賃貸人には耐震補強工事による修繕義務の履行が求められ、賃貸借契約の解約申入れには正当事由が認められない可能性があります。

【解説】

1 建物の老朽化を理由とする賃借人からの解約申入れについて

賃貸人の側から建物賃貸借契約を解約したり、更新を拒絶したりするためには「正当事由」(借地借家法第28条)が必要となります。そして、「正當

事由」の有無は、①建物の賃貸人および賃借人が建物の使用を必要とする事情、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況および建物の現況、④財産上の給付(いわゆる立退料)等の事情を基に総合的に判断されることになります。

ご相談のような昭和56年の建築基準法施行令改正以前に建築された建物については、現在の耐震診断基準(新耐震基準)を満たしていない場合が多いといえるでしょう。耐震診断において、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建物の耐震性判定には、各階の構造耐震指標であるIs値を基準とすることが一般的です。他方、木造建物の場合には、耐震診断は、「(財)日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法」の一般診断に依拠し、「保有耐力÷必要耐力」により算出される評価に基づき判断されます。

いずれにせよ、建物が老朽化して、耐震性能が不足し、地震の影響で倒壊する恐れがあるという耐震診断結果がある場合には、「正当事由」を肯定する大きな要素となります。もともと、建物が老朽化し、耐震性能が不足していたとしても直ちに「正当事由」が肯定されるとは限りません。賃貸借契約において、賃貸人は建物の修繕義務を負って

おり（民法第606条第1項）、耐震補強工事が可能なのであれば、その修繕義務の履行が必要になる場合があるからです。

同種の事案において、東京地裁 平成29年3月28日判決では、耐震診断結果に基づき、建物の耐震性能につき「地震の振動および衝撃に対し倒壊し、または崩壊する危険性が高い」という結果を踏まえ、耐震補強工事の可否について詳細に検討し、耐震補強工事に1750万円程度の費用が掛かるとしても、建物の建替えの場合の費用（1億円）に比べれば安価で、かつ容易に現行の耐震基準を満たすことができるとして、賃貸人からの、300万円の立退料の提案を踏まえた解約申入れの「正当事由」を否定しました。

2 耐震補強工事の可否の判断について

前記裁判例からも分かるように、耐震補強工事が可能であることは、解約申入れの「正当事由」を満たさない方向の事情となり、他方、耐震補強工事が困難であることは、「正当事由」を満たす方向の事情となります。そして、耐震補強工事が可能であるかどうかは、技術的に可能かどうかという問題だけでなく、経済的な観点を加味した上で

判断されることになります。

この点、本事案の結論と異なり、耐震補強工事に多額の費用が掛かるとして、経済的観点から、賃貸人に修繕義務の履行としての耐震補強工事が要求されず、解約申入れに正当事由が認められた裁判例も多数存在します（東京地裁 平成24年8月27日判決、東京地裁 令和元年10月28日判決等）。なお、耐震補強工事に掛かる費用が建替費用や新築費用より低額の場合であつても、必ずしも耐震補強工事が可能と判断されるとはいえず、同様のケースで、賃貸人に耐震補強工事を求めることは、経済合理性を欠くとした裁判例もあります（東京地裁 平成22年9月29日判決）。

他方、築後45年が経過した木造建物で、耐震診断の評点が0.7未満は大地震で「倒壊する可能性が高い」とされる中、総合評価の評点が0.23であつたという事案で、耐震補強工事による修繕により、「二応倒壊しない」まで向上するものとされ、かつその費用が100万円程度であることを踏まえて、経済的観点においても補強工事の実施が可能であるとして、本判決と同様に「正当事由」を認めなかった判決があります（東京地裁 平成22年3月17日判決）。

なお、耐震診断には費用や時間がかかること等の理由で、耐震診断を実施せずに、建物の耐震性不足を主張し賃貸借契約の解約を求めるケースがありますが、多くの裁判例では、耐震性不足の立証が足りないと判断されているため注意が必要です（東京地裁 平成28年12月20日判決、東京地裁 令和4年3月28日判決等）。

3 耐震性の不足を理由に建物賃貸借契約の解約を求める場合の留意点

以上の通り、耐震性不足を理由に賃貸借契約の解約を求める場合には、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等や木造のいずれであつても、しかるべき耐震診断

を実施し、その結果を踏まえて耐震性不足を主張することが重要といえます。また、その際には、耐震補強工事に掛かる費用と建替えに掛かる費用についても比較検討し、経済合理性の観点から、耐震補強工事の可否を主張立証することが有用といえます。

なお、前述の通り耐震性の不足は「正当事由」を肯定する一要素ではありますが、正当事由の判断においては「①建物の賃貸人および賃借人が建物の使用を必要とする事情」、「④財産上の給付（いわゆる立退料）等」の他の要素との総合判断となることにも留意が必要です。

参考法令

●借地借家法 第28条

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。）が建物の使用を必要とする事情のほか、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並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、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。

●民法 第606条第1項

（賃貸人による修繕等）

賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。（以下略）