

今回のご相談

当社が複数の物件の管理を任されて
いるオーナーさまから、

- ・老朽化した建物を取り壊し、新たな収
益物件を建てたい。
- ・ただし、当該建物は賃貸しており、賃
借人は店舗兼住宅として利用中なの
で、退去してもらう必要がある。

・賃借人の退去が難しいことはよく承知
しているので、退去が無理ならそれは
それでやむを得ない。
という相談がありました。
この件について交渉を進める場合の
段取り、注意点について教えてくだ
さい。

民法・
宅建業法
に強くなる

今回より、グリーンリーフ法律事
務所の副代表／弁護士・野田泰
彦氏に解説いただきます。

立退き請求の手順

グリーンリーフ法律事務所 副代表・弁護士 野田 泰彦

【回答】

(1) 退去の交渉→合意の成立

まずは、賃借人に対し、任意での
退去の交渉をすることになるでしょう。
賃借人との間で退去の合意を成
立させることができた場合には、合
意書を取り交わし、退去時期と退
去条件などを合意書に盛り込むこ
とになります。賃借人の同意を得ら
れれば、「即決和解」の申立てをし
て、裁判上の和解を成立させておく
ことが望ましいと言えます。

(3) 方針変更→賃料増額の検討

オーナーとしては、退去が無理なら
それでやむを得ないということですの
で、退去を目的とした方針を変更する
ことになります。この場合には、現在の
賃料が妥当かどうかを検討し、賃料が
低水準にとどまっている場合には「賃料
増額請求の調停」を申し立てることも
検討することになります。

【解説】 正当事由が認められない場合

(2) 合意が不成立→正当事由の有無

任意での退去の合意が成立しな
い場合には、借地借家法上の「正當
事由」の有無を検討し、契約を終了
させる（または更新拒絶する）こと
ができるかどうかを検討することに
なります。しかし本件では、後述す
るよう、「正当事由」が認められ

ます。
この「正当事由」を定める借地借家
法第28条はあくまで「建物の使用を必
要とする事情」を主たる判断要素とし
ており、これに加えて、「建物の賃貸借
に関する従前の経過」「建物の利用状
況」「建物の現況」（建物老朽化・朽廃
等）「財産上の給付」（立退料等）を総合
的に考慮するとされています。

本件では、賃貸人側は「できれば退去
してほしい」「収益物件建築目的」とい
うことですので、賃貸人側には建物の使
用を必要とする事情はほとんどないの
に対し、店舗兼住宅として利用してい
る賃借人側は生活も生計もその建物に
依っていますので、建物の使用を必要と
する事情は非常に高いと言えます。従つ
て、本件では、「正当事由」は認められ
ない、認められるための立退料は相当高
額となることが予想されます。

そこで、まずは任意での退去を賃借
人側に承諾してもらうことを目指す交
渉が、最初の選択肢ということになり
ます。
賃借人側との間で、退去時期や退去
条件が合意できた場合には、合意書を
取り交わし、退去の合意を証拠化して

おり、これに加えて、「建物の賃貸借
に関する従前の経過」「建物の利用状
況」「建物の現況」（建物老朽化・朽廃
等）「財産上の給付」（立退料等）を総合
的に考慮するとされています。



イラスト:おのひろゆき

おくことが必要になります。これは後の紛争を避けるためです。

「即決和解の申立て」について

ただし、この合意書のみでは、賃借人側が予定期日に退去しない場合に、強制的に退去させることはできません。退去させるためには、別途訴訟を提起し、判決に基づく強制執行が必要になります。

今回のご相談の場合、もともとは収益物件への建替えを考えているということでした。オーナーとしては、退去の合意が成立した場合には収益物件建築のスケジュールを進めていくと思われますが、賃借人が退去予定期間に退去しなければ収益物件建築スケジュールが遅れ、場合によってはオーナー側に莫大な損害が生じかねません。そこで、こうしたことを避けるために、賃借人と退去の合意が成立した場合には、「即決和解」（「訴え提起前の和解」とも言います）を申し立て、裁判上の和解を成立させておくことが望ましいと考えられます。ここで成立した和解は、民事訴訟法第267条により確定判決と同一の効力を持つますので、退去日を定めた明渡しの合意を条項に入れておけば、この和解調書により、裁判をするよとななく、明渡しの強制執行ができるよ

うになります。

即決和解に応じてもらうために

しかし、この方法は、賃借人側にはメリットがないため、賃借人側が「即決和解」に応じてくれないのでないのではないか、という危惧もあるうかと思います。確かに、賃借人に有利な条件を入れなければ賃借人は任意での退去の合意に応じることはできません。実務上は、退去の合意において、一定期間の賃料の減額や免除、立退料等の金銭の支払い、敷金の返還など、賃借人に有利な条項も入れることが大半です。従つて、こうした条項と併せて「即決和解」として定められるメリット、特に金銭支払いについては賃貸人不払いの場合に賃借人が裁判なしに強制執行ができるメリットを説明することで、賃借人が「即決和解」に応じてくれることが多いと言えます。

以上の通り、「正当事由」の具備が難しい本件では、任意の交渉に力を入れるべきです。

そして、相談者のオーナーは「正当事由」の具備が難しいことを承知していて、退去が無理ならそれでやむを得ないということですので、この場合は、現在の賃料が妥当かどうかを検討し、賃料が低水準にとどまっている場合には「賃料増額請求調停」を申し立てる

ことも有力な方法と考えられます。この「賃料増額請求調停」を提起した場合、賃料の増額を避けたい賃借人が、退去に同意することもあり得るためです。

- ・まずは、オーナーに、速やかに弁護士に相談するようアドバイスする。
- ・オーナーが立退きを強く主張する場合には、「正当事由」が認められたための証拠収集を手伝う。
- ・任意での退去合意を成立させる場合には、金額や不動産経営の観点からオーナーにアドバイスする。

【本件のポイント】

- ・「正当事由」の具備が難しい案件での立退きは、任意での退去交渉に応じてくれることが多いと言えます。

野田 泰彦（のだやすひこ）
平成16年大阪大学法学部卒業、平成20年九州大学法科大学院卒業。平成21年12月弁護士登録（弁護士法人グリーンリーフ法律事務所入所。現在は、法人破産、不動産チームなどに所属し、企業法務も取り扱う。宅地建物取引主任者（当時合格）。

・退去の合意が成立した場合には、「即決和解」により、明渡し強制執行を可能にしておく。

・「正当事由」の具備が難しい案件で、任意での退去合意ができない場合でも、「賃料増額請求調停」を申し立て、その中で退去合意が得られることがある。退去合意が得られない場合でも、賃料増額によるメリットを享受できる可能性もある。

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二十六条第一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。以下この条において同じ。）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。