

## 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となります。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。

#### (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「正当事由」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、後述するように、「正当事由」が認められ

る可能性は低いのではないかと思います。

#### (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

よく知られていることですが、借地借家法により賃借人の保護が図られている賃貸借関係では、賃貸人側からの更新拒絶や解約申入には、「正当事由」が必要とされています。

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



イラスト:おのひろゆき

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。従って、本件では、「正当事由」は認められないか、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

おく必要があります。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せんが、賃借人が退去予定時期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ちますので、退去日を定めた明渡し合意を条項に入れておけば、この和解調書により、裁判をすることなく、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はないかと、という危惧もあろうかと思えます。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がありません。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。従って、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借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も多いと言えます。

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、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。

宅建事業者が相談を受けた場合、

- ・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」が認められる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。等が考えられます。

## 【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注

力する。

・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もある。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。

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。宅建建物取引主任者（当時）合格。

## 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。