

## 建物賃貸借の更新拒絶、解約申入れ

当社は、家具販売業を営んでいます。平成10年ころより期間を3年として店舗建物を賃借し、その後3年ごとに賃貸借契約を更新してきましたが、先日、賃貸人から、建物が老朽化し建替えの必要があるので現行期間の満了後は契約を更新しないとの通知を受けました。当社としてどのように対応すべきでしょうか。

### 1 期間の定めのある建物賃貸借の更新

期間の定めのある建物賃貸借契約は、その期間満了時において原則として更新します。すなわち、借地借家法（以下「法」といいます）26条1項により、建物賃貸借において、当事者が期間満了の1年前から6か月前までに相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（以下「法定更新」といいます）。そして、賃貸人がこの通知をするには、後述する正当事由が必要になります（法28条）。

賃貸人が正当事由をもって上記更新をしない旨の通知をしたときであっても、期間満了後賃借人が建物の使用を継続する場合に賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときは、同様に法定更新となります（法26条2項）。

なお、建物賃貸借が法定更新された場合、その後は期間の定めのない賃貸借となります（法26条1項但書き）。

### 2 期間の定めのない建物賃貸借の解約申入れ

期間の定めのない建物賃貸借の場合には、賃貸人が賃貸借の解約申入れをすると、その申入れの日から6か月後に賃貸借が終了します（法27条1項）。そして、賃貸人がこの申入れをするには、期間の定めがある場合の更新拒絶の通知と同様、後述する正当事由が必要になります（法28条）。

賃貸人が正当事由をもって解約申入れをした場合であっても、申入れ日から6か月経過した後も賃借人が建物を継続して使用する場合に賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときは、賃貸借は終了しません（法27条2項）。

### 3 正当事由

上記の更新拒絶の通知及び解約申入れの場合に必要な正当事由の有無を判断するにあたっては、①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があるか、②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状がどのようなものであったか、③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のその申出を、総合的に考慮することになります。

上記①の要件を判断するにあたっては、賃貸人にとって建物の自己使用が必要不可欠なものといえるか、当該自己使用の必要性が賃借人を排除してもなお保護に値するものといえるか、賃借人が建物を使用する必要性がどの程度認められるかといった事情を検討することになります。

上記②の要件を判断するにあたっては、建物が建築されてからどの程度時間が経過しているか、すでに相当老朽化している場合に建替えが必要であるか否か等の事情を検討することになります。

上記③の「財産上の給付」が金銭である場合、当該給付は一般的に「立退料」と呼ばれ、賃借人の移転費用等を補填するものとして賃貸人から賃借人に支払われるものです。立退料は、あくまで正当事由を補完するものと考えられており、立退料を支払いさえすれば正当事由が認められるというものではありません。

立退料の申出は、必ずしも更新拒絶の通知や解約の申入れをする時点で必要となるものではなく、その後に立退料の申出やその増額の申出をした場合でも、それを斟酌して当初の更新拒絶の通知や解約の申入れをした時点での正当事由を判断することになります。

最高裁平成3年3月22日判決は、「建物の賃借人が解約の申入れをした場合において、その申入時に借家法1条の2（法28条）に規定する正当事由が存するときは、申入後6か月を経過することにより当該建物の賃貸借契約は終了するところ、賃貸人が解約申入後に立退料等の金員の提供を申し出た場合又は解約申入時に申し出ていた右金員の増額を申し出た場合においても、右の提供又は増額に係る金員を斟酌して当初の解約申入れの正当事由を判断することができると解するのが相当である」と判示しています。

#### 4 正当事由の有無の判断基準

正当事由の有無に関する裁判例は多数あり、賃貸人、賃借人双方における使用の必要性、建物老朽化の程度や建替えの緊急性、建物明渡交渉の経緯、賃借人の賃料支払経過や使用態様、賃貸人からの立退料の提供の有無及びその金額等の事情を総合的に考慮して、正当事由の有無を判断することになります。

まず、建物の使用を必要とする賃貸人側の事情と賃借人側の事情とを比較衡量し、前者が後者にまさると言えるか否かが検討されます。もっとも、賃借人は賃借建物を現に賃借使用しており、これに対して賃貸人はその建物を賃借人の使用に委ねているので、建物の使用を必要とする賃貸人側の事情が賃借人側のそれにまさるといえるためには、賃貸人側に建物の使用を必要とする新たな事情が生じた、あるいは賃借人側に建物の使用の必要を低減させる事情が生じた等の特段の事情を要します。

建物の使用を必要とする賃貸人側が事情が強く認められたとしても、建物老朽化の程度や建替えの緊急性、建物明渡交渉の経緯、賃借人の賃料支払経過や使用態様、賃貸人からの立退料の提供の有無及びその金額等の事情を総合的に検討し、正当事由の有無を判断することになります。

#### 5 本件の場合

当社としては、賃貸人からの更新拒絶の通知が期間満了の1年前から6か月前までの間になされたものであるか否かを確認し、通知が上記期間の要件を満たす場合に、賃貸人が更新を拒絶する正当事由を問題とすることになります。

賃貸人の主張する建物の老朽化がどの程度のものか、他方、当社が店舗を移転するとすれば当社にどの程度の支障が生じるか、賃貸人に立退料を提供する意思があるか、その額はどの程度か等、双方の事情を総合的に検討して正当事由の有無を判断することになるでしょう。