

耐震強度に問題のある建物の賃貸借契約

当社はマンション建物一棟を所有し賃貸していますが、地震によりマンションの壁に一部破損が生じたことから耐震診断を受けたところ、耐震補強を要するとの判定でした。補強工事に費用もかかるので、建物を取り壊し新築しようと考えましたが、契約期間が満了しても入居者は退去してくれません。当社は入居者に対し明け渡しを求めることができるでしょうか。

1. 借地借家法の適用

賃借人は契約終了時に目的物を返還する義務を負いますので、賃貸人は契約期間の満了後賃借人に対して賃貸借契約の終了に基づき建物の明渡しを請求できるのが原則です。

建物の賃貸借には、その建物の使用目的や、建物の規模の大小を問わず民法の特別法である借地借家法が適用されますが、建物の賃貸借でも、選挙事務所として使用するというような一時使用のための賃貸借であることが明らかな場合には、借地借家法の適用はありません（借地借家法 40 条）。

借地借家法によれば、建物賃貸借の存続期間を定める場合その最短期間、最長期間ともに制限はありませんが、期間を 1 年未満とした場合は期間の定めのない建物の賃貸借とみなされます（同法 29 条 1 項）。

期間の定めのある建物賃貸借では、当事者が期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間に、相手方に対して更新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（同法 26 条 1 項本文）。また、通知をした場合であっても、期間が満了した後も賃借人が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、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（同法 26 条 2 項）。更新したものとみなされた賃貸借は期間の定めのないものとされます（同法 26 条 1 項ただし書）。

期間の定めのない建物賃貸借では、賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合、申入れの日から 6 か月を経過することによって賃貸借は終了しますが、その期間経過後も賃借人が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もまた、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（同法 27 条）。

2. 更新拒絶等の要件

賃貸人の更新拒絶の通知又は解約の申入れは、1 賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、2 建物の賃貸借に関する従前の経過、3 建物の利用状況及び建物の現況、4 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なりません（同法 28 条）。

ただし、4 の事情については、あくまでも正当事由を補完するもので、正当事由に代

わるものではないと位置づけられており、多額の立退料を申し出たとしてもそれだけでは更新拒絶は認められないこととなります。

3. 耐震強度についての検討事項

建物の耐震強度に問題がある場合、正当事由の判断にどのように影響するのでしょうか。

建物の全部または大部分が崩壊して修繕が不可能なため、契約上の履行不能と解される場合、賃貸人からの更新拒絶や解約の申入れがなくとも賃貸借契約は当然に終了することになりますので正当事由の判断は不要です。

今後発生が予測されている震度 6 強程度の地震により倒壊する危険が指摘されているような建物の場合、その建物の居住者の安全はもとより、周辺の人間等の安全を確保する見地から、取り壊しの必要性が高いと認められます。このような場合、賃貸人の側に使用の必要性はなんら認められない場合であっても、賃借人が使用する必要性の程度によっては、賃貸人が立退料を支払うことにより賃借人の不利益が補填されるとして正当事由がみとめられることになるでしょう（裁判例として東京地裁平成 23 年 8 月 10 日判決）。耐震補強工事が可能であっても、補強工事のために賃貸人に過大な経済的負担を強いることになる場合は、経済的に不能であるとして同様の判断となるでしょう。

耐震診断の結果、大地震により倒壊する可能性が高いとされながら補強工事を実施すれば一応倒壊しない程度の耐震強度を得られるとされるような建物で、補強工事に要する費用が低廉なものであり補強工事の実施が経済的観点から不能であるとは考えられない場合、補強工事が不能である場合よりも賃借人の建物使用の必要性が重視され、正当の事由が認められるための立退料はより高額となり、場合によっては正当事由が認められずに賃借人の使用収益が可能となるように補強工事を実施する義務があると認められることもあるでしょう（裁判例として東京地裁平成 22 年 3 月 17 日判決）。

なお、阪神・淡路大震災以後、建築時の旧耐震基準には適合しているものの現在の新耐震基準には適合しない「既存不適格」と呼ばれる建物について、新耐震基準に適合した建物に建て替えるために賃貸人側から解約を申し出る事例が増えました。このような場合、既存不適格であるというだけでは正当事由は認められず、賃貸人と賃借人それぞれの建物使用を必要とする事情を基礎として、既存の建物を取り壊す必要性がどの程度あるのか等を総合的に考慮して正当事由が認められるか否かを判断することになるでしょう（正当事由を否定した裁判例として東京地裁平成 25 年 12 月 24 日判決）。

4. 本件の場合

本件で、当社の明け渡し請求が認められるか否かは、耐震診断結果の内容が直ちに建物を取り壊す必要性を肯定するものであるか、建物を取り壊した後の敷地の利用について当社にどれだけの必要性があるか、当社がどの程度の立退料を提供するか等の事情にかかってくると考えられます。