

# 不動産明渡マニュアル

1	貸地、貸家の明渡しの意義	1
2	貸地、貸家の明渡しは法律問題である	2
3	貸地の明渡しができる場合と明渡しの方法	3
(1)	借地借家法又は借地法の適用がある貸地と同法の適用がない貸地の区別	3
(イ)	借地法と借地借家法の関係	3
(ロ)	借地権の定義	4
(ハ)	一時使用による借地法適用除外	5
(2)	借地借家法又は借地法の適用がある貸地の明渡しとその方法	6
(イ)	借地人に賃貸借契約上の義務の違反がある場合の貸地の明渡しとその方法	6
(a)	借地人に地代の不払いがある場合	7
(b)	借地権の無断譲渡、無断転貸がある場合	8
(c)	借地上の建物の無断増改築がある場合	9
(d)	借地の用法違反がある場合	10
(e)	借地の保管義務違反がある場合	10
(f)	貸主と借主との人的信頼関係が著しく破壊された場合	11
(ロ)	借地契約の存続期間が満了した場合の貸地の明渡しとその方法	11
(a)	借地契約の存続期間の満了	11
(b)	借地人の更新請求に対し更新拒絶の意思表示をすること（借地法借家5条1項）、または借地人の借地契約期間満了後の借地の使用継続に対し異議を述べること（借地借家法5条2項）	12
(c)	更新拒絶（借地借家法5条1項）または異議（借地借家法5条2項）のために「正当事由」が存在すること（借地借家法6条）	14
(d)	明渡料の考え方	18
(e)	明渡料の算定方法	21
(f)	明渡手続の実際	22
1)	調査	22
2)	明渡料の算定	22
3)	明渡交渉	23
4)	訴訟・調停	23
(3)	借地借家法又は借地法の適用がない貸地の明渡しとその方法	23

(イ) 賃借人に賃貸借契約上の義務違反がある場合の明渡しとその方法	23
(ロ) 賃貸借契約の存続期間が満了した場合又は期間の定めがない場合の明渡しとその方法	23
(a) 賃貸借契約の存続期間の定めがある場合	23
(b) 賃貸借契約の存続期間の定めがない場合	23
4 貸家の明渡しができる場合と明渡しの方法	24
(1) 借地借家法又は借家法の適用がある貸家と同法の適用がない貸家の区別	24
(2) 借地借家法又は借家法の適用がある貸家の明渡しとその方法	26
(イ) 借家人に賃貸借契約上の義務違反がある場合の貸家の明渡しとその方法	26
(a) 借家人に家賃の不払いがある場合	26
(b) 借家権の無断譲渡、無断転貸がある場合	27
(c) 借家の無断増改築がある場合	29
(d) 借家の用法違反がある場合	31
(e) 借家の保管義務違反があった場合	31
(f) 貸主と借主との人的信頼関係が著しく破壊された場合	31
(ロ) 借家契約の存続期間の定めがありこれが満了した場合及び借家契約の存続期間の定めがない場合の借家の明渡しとその方法	32
(a) 借家契約の存続期間	32
(b) 更新拒絶をすること(借地借家法 26 条)または解約申入れをすること(借地借家法 27 条)	32
(c) 更新拒絶又は解約申入れのために「正当事由」が存在すること(借地借家法 28 条)	33
(d) 明渡料の考え方	37
(e) 明渡料の算定方法	43
(f) 明渡手続の実際	44
1) 調査	44
2) 明渡料の算定	44
3) 明渡交渉	45

4) 訴訟・調停	45
(3) 借地借家法又は借家法の適用がない借家の明渡しとその方法	45
(イ) 賃借人に賃貸借契約上の義務違反がある場合の明渡しとその方法	45
(ロ) 賃貸借契約の存続期間が満了した場合又は期間の定めがない場合の明渡しとその方法	45
(a) 賃貸借契約の存続期間の定めがある場合	45
(b) 賃貸借契約の存続期間の定めがない場合	45
5 貸地、貸家の明渡しの急所	46
6 貸地の明渡しの具体的事例	46
(1) 事案の概要	46
(2) 解決の方針	47
(3) 結果	47
(4) 成功のポイント	47
7 貸家の明渡しの具体的事例	47
事例その1	47
(1) 事案の概要	47
(2) 解決の方針	48
(3) 結果	48
(4) 成功のポイント	48
事例その2	49
(1) 事案の概要	49
(2) 解決の方針	49
(3) 結果	49

## 1 貸地、貸家の明渡しの意義

都市及びその周辺部の古くからの貸地、貸家は、その不動産の価値に見合う有効な利用とは程遠いものとなっているうえ、賃料収入に比べて固定資産税、都市計画税、相続税等の租税公課の負担が忍耐の限度を超えるものとなっています。

そのため、これらの古くからの貸地、貸家所有者は、賃借人から貸地、貸家の明渡しを受け、これらの不動産の有効活用をしていく必要性に迫られております。

古くからの貸地、貸家につき、賃借人から明渡しを受けることにより、所有地を有効活用して収益性を向上させることができます。また、これらの明渡しとその跡地の有効活用、処分、買換えにより、相続税を大幅に軽減することができます。さらに、貸地、貸家所有者にとって、これらを管理していく心労から解放されるという効果もあります。

## 2 貸地、貸家の明渡しは法律問題である

古くからの貸地、貸家は、貸主と借主との間の賃貸借契約に基づくものが大部分です。以下では賃貸借契約に基づく貸地、貸家の明渡しを中心に述べることにします。

貸地、貸家の明渡し請求権は、貸地、貸家の賃貸借契約の終了によって生じる法的権利です。貸地、貸家の賃貸借契約の終了事由としては、以下の四つの場合があります。

### (イ) 賃貸借契約の合意解約

合意解約とは、貸主と借主が話し合いにより、貸地、貸家の賃貸借契約を終了させることをいいます。

### (ロ) 賃貸借契約の解除

解除とは、賃貸借契約の一方当事者が契約又は法律の規定によって、既に有効に成立した賃貸借契約の効力を消滅させ、その賃貸借契約がはじめから存在しなかったと同様の法律効果を生じさせることをいいます（民法 540 条 1 項）。解除権には、大別して二つの種類があり、契約によって生ずる解除権（約定解除権）と法律の規定によって生ずる解除権（法定解除権）があります。

法定解除権には、すべての契約関係に適用される債務不履行による解除権（民法 541 条以下）と個々の規定で定められている個別的な解除権があります。

### (ハ) 賃貸借契約の更新拒絶

更新拒絶とは、貸地、貸家の賃貸借契約で期間の定めがある場合に、期間が満了したときに貸主が借主に対し賃貸借契約の更新をしない旨の意思表示をすることによって、契約を終了させるものです。

### (ニ) 賃貸借契約の解約申入れ

解約申入れとは、貸地、貸家の賃貸借契約で期間の定めがない場合に、賃貸借契約の一方当事者が意思表示により賃貸借契約を終了させるものです。

前記のとおり、貸地、貸家の明渡し請求権は、貸地、貸家の賃貸借契約の終了によって生じる法的な権利です。

賃貸借契約が終了するための要件は、法律に定められています。法律上の要件を充足することによって、貸地、貸家の明渡し請求権が発生します。

貸地、貸家の明渡しを求めることは、この法的な明渡し請求権を行使することにほかなりません。したがって、貸地、貸家の明渡し問題は、まさしく法律問題であるといえます。

### 3 貸地の明渡しができる場合と明渡しの方法

#### (1) 借地借家法又は借地法の適用がある貸地と同法の適用がない貸地の区別

##### (イ) 借地法と借地借家法の関係

(a) 借地法は、大正 10 年に借地関係の安定を図るため民法の特別法として制定されたものです。制定当初の借地法は、借地権の存続期間を長期的なものにすることに主眼をおいたものでした。その後、昭和 16 年、借地法が改正され、正当事由条項、すなわち「正当事由」なしには借地関係は消滅させられない旨の規定が導入されました。借地法における借地の存続期間の規定や正当事由条項については後述します。

(b) 上記のとおり、借地法は大正 10 年に制定され、昭和 16 年に改正された後、基本的な枠組みにおいて大きな変化がありませんでした。その間、社会経済情勢が大きく変化し、借地法がこのような変化に対応しきれていない状況を踏まえて、平成 3 年 10 月 4 日、借地法が改正され、新たに借地借家法が制定され、これが平成 4 年 8 月 1 日から施行されることとなりました。

借地借家法の改正点は多岐にわたりますが、借地の明渡しに関連する主要な改正点は、

- 1) 借地権の存続期間の変更
- 2) 正当事由の明確化

にあります。

(c) 今般制定された借地借家法の規定は、同法附則に特別の定めがある場合には、借地借家法の施行前に生じた事項には適用されません（借地借家法附則 4 条）。借地借家法附則の特別の定めにより、借地借家法が遡及して適用されず、借地法が適用される主な場合として次の場合があります。

- 1) 借地借家法施行前（平成 4 年 7 月 31 日まで）に設定された借地権の定義規定については、借地法 1 条の規定が適用されます（借地借家法附則 4 条但書）。
- 2) 借地借家法施行前（平成 4 年 7 月 31 日まで）に設定された借地権の存続期間については、借地法 2 条の存続期間の定めがそのまま適用されます（借地借家法附則 4 条但書）。
- 3) 借地借家法施行前（平成 4 年 7 月 31 日まで）に設定された借地権の契約更

新に関し、次の点については借地法の規定がそのまま適用されます（借地借家法附則6条）。

イ. 借地契約の更新後の期間（借地法5条、同法4条3項）

ロ. 借地契約の更新請求（借地法4条）

ハ. 借地契約の法定更新（借地法6条）

ニ. 更新拒絶の要件（正当事由条項、借地法4条1項但書、同法6条2項）

以上の次第で、借地借家法施行以前に契約された借地の明渡しに関連する主要な規定については、借地借家法の規定は適用されず、借地法の規定が適用されることとなります。資産家・事業オーナーの方々の所有する貸地の中には、借地借家法施行前（平成4年7月31日まで）に設定された借地権があると思われませんが、その明渡しに関しては、借地法が適用されることとなります。以下では主に借地明渡しに係る借地借家法の規定について説明します。

#### (ロ) 借地権の定義

借地借家法1条は、「この法律は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃貸借の存続期間、効力等・・・に関し特別な定めをする・・・」と規定しています。

これによると、「建物」の所有を目的とする地上権及び土地の賃貸借には、借地借家法の適用がありますが、そうでない場合は、借地借家法の適用がありません。

##### (a) 建物」とは

「建物」とは、「工作物」の範囲よりは狭いが、住宅・工場等の建物に限定されるものではありません。抽象的には「建物」かどうかは、借地法の保護の対象とすべきかどうかという考慮に照らして決められることとなります。

判例では、直接に地面に丸太を立てトタン葺屋根で覆い、周囲の一部に板を打ちつけて障壁としている場合、借地上に直接丸太を立て上方をトタンで覆ったにすぎない掘立式の書庫の場合、土台、床柱・柱はなく、面積も約2平方メートルにすぎない露店設備などにつき、本条の「建物」に当たらないとしています。

##### (b) 建物の「所有を目的とする」とは

1) 建物の「所有を目的とする」とは、借地の主たる目的が建物の所有であることを意味します。

耕作を目的としたり、建物以外の工作物を所有することを目的として土地を

使用する場合には、借地借家法の適用はありません。

また、借地上に借主が建物を所有していても、それが借地の主たる目的でないときは、借地借家法の適用はありません(最判昭 42. 12. 5 民集 21 卷 10 号 2545 頁)。

2) 裁判上、「建物の所有を目的とする」借地か否かで争われる事例は大変多くあります。

判例上、建物の所有を目的とすると認められなかったものとして、①ゴルフ練習場を目的とする場合(最判昭 42. 12. 5 民集 21 卷 10 号 2545 頁)、②バットイング練習場を目的とする場合(最判昭 50. 10. 2 判時 797 号 103 頁)、③自動車展示販売・修理を目的とする場合(大阪高判昭 54. 7. 19 判時 945 号 57 頁)、④幼稚園の運動場を目的とする場合(最高裁平 7. 6. 29 判時 1541 号 92 頁)、⑤乗馬学校を目的とする場合(東京地判平 9. 10. 15 判時 1643 号 159 頁)、⑥養鱒場を目的とする場合(宇都宮地裁昭 54. 6. 20 判時 955 号 107 頁)、⑦釣堀を目的とする場合(東京高裁昭 57. 9. 8 判タ 482 号 90 頁)などがあります。

ただ、いずれも、事業内容により典型的に判断しているわけではなく、土地の利用状況に応じて個別具体的に判断されております。そのため、同じ用途で土地を利用していても、異なる判断となる可能性もあります。

#### (c) 地上権又は土地の賃借権とは

地上権とは、土地の使用収益を目的とした用益物権であり、土地の賃借権とは賃料を対価として支払って他人の物を使用収益する賃貸借契約に基づく権利をいいます。旧来の借地、借家は、賃貸借契約によるものが大部分ですので、以下の記述では土地の賃借権を中心に述べます。

#### (ハ) 一時使用による借地法適用除外

借地借家法 25 条は「第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二條から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。」と規定しています。

これによると、一時使用のために設定されたことが明らかな借地権については、存続期間及び更新に関する借地法の規定は適用されません。借地法にも同様の規定があります(借地法 9 条)。

一時使用のために設定されたことが明らかな借地権か否かの判断基準について、最高裁判所は、単に借地権の約定存続期間が短いことや賃貸借契約書に一時使用の文言がみられることのみによって判断するのではなく、「その目的とされた土地の利用目的、地上建物の種類、設備、構造、賃貸期間等、諸般の事情を考慮し、賃貸借当事者間に短期間にかぎり賃貸借を存続させる合意が成立したと認められる客観的合理的な理由が存する場合にかぎり」一時使用のために設定されたことが明らかな借地権と認められるべきである、と判示しています（最判昭 43. 3. 28 民集 22 巻 3 号 692 頁。同旨、最判昭 45. 7. 21 民集 24 巻 7 号 1091 頁）。

一時使用のため設定されたことが明らかな借地権の具体例としては、博覧会場、祭典式場、興行場、建設土木工事の飯場や作業員宿舎などの臨時設備のために設定された借地権などを挙げることができます。

また、土地の利用関係に争いが生じて存続期間 5 年や 10 年の借地権を認める裁判上の和解・調停が成立した場合にも当該借地権は一時使用のために設定された借地権とされる場合が多いといえます（最判昭 33. 11. 27 民集 12 巻 15 号 3300 頁、前掲最判昭 43. 3. 28）。

## (2) 借地借家法又は借地法の適用がある貸地の明渡しとその方法

### (イ) 借地人に賃貸借契約上の義務の違反がある場合の貸地の明渡しとその方法

民法 541 条は、「当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。」と規定しています。

したがって、賃料不払い、用法違反、保管義務違反等の債務不履行ないし契約上の義務違反があれば、民法 541 条により貸主は賃貸借契約を解除することができます。

ただし、判例は、賃借人の債務不履行ないし契約上の義務違反が貸主と借主の「信頼関係」の破壊にある場合に限って解除を認めるとの理論で解除権に一定の制約を加えています。

なお、判例は、賃貸借契約の解除権につき、民法 167 条 1 項（債権の消滅時効の規定）が適用され、その権利を行使することができる時から 10 年を経過したときは事項によって消滅するとしていますので（最判昭 56. 6. 16 民集 35 巻 4 号 763 頁、最

判昭 62. 10. 8 民集 41 卷 7 号 1445 頁)、注意が必要です。

(a) 借地人に地代の不払いがある場合

1) 基本的な考え方

借地人が地代を滞納しているときは、貸主は賃貸借契約を解除できます。

ただし、賃料不払いによって賃貸人との間の信頼関係を破壊するに至ったと言えない場合には解除は認められません。

いかなる場合に信頼関係を破壊するに至ったといえるかどうかについては、賃料不払いの回数だけでなく、不払いの額、賃借人側の態度、賃貸人側の態度などの諸事情が判断の資料となります。6 か月程度の賃料の滞納があれば、よほど特殊な事情でもない限り解除は認められます。なお、2 カ月分の不払いでも解除を認めた裁判例もあれば(松山地判昭 31. 9. 18)、7 か月の不払いでも解除が認められなかった裁判例(神戸地判昭 30. 1. 26)もあります。

2) 手続

賃借人に信頼関係を破壊するに足る賃料の不払いがある場合、賃貸人は相当の期間を定めて滞納した賃料を支払うよう催告したうえで、賃借人がその期間内に賃料を支払わない場合に契約を解除することができます。

履行の催告には相当の期間を定めて行なう必要がありますが、賃料不払いでは1週間ないし10日もあれば社会通念上相当な催告期間ということがいえます。なお判例では、不相当な期間または期間の定めのない催告でも、催告後相当期間が経過すれば契約を解除することができるかとされています(大判昭 2. 2. 2 民集 6 卷 133 頁、最判昭 29. 12. 21 民集 8 卷 2211 頁)。

これに関連して、無催告解除特約について触れておきます。賃貸人の解除の便宜を図るために、賃借人に賃料の滞納があれば、賃貸人は履行の催告をしないで解除できるように予め結んでおく特約のことを無催告解除の特約といいます。このような特約は借地法上有効です(最判昭 40. 7. 2 民集 19 卷 5 号 1153 頁)。借家のケースで無催告解除の特約に関し、催告しなくてもあながち不合理と認められない事情が存する場合には無催告で解除権を行使することが許されると解し、既に5か月分の賃料を滞納しているケースについて、無催告解除を認容した判例があります(最判昭 43. 11. 21 民集 22 卷 12 号 2741 頁)。ただ

し、このような特約を結んでいても、諸般の事情から当事者間の信頼関係を破壊するに至ったといえない場合には、無催告解除が認められない場合もあります。

解除の意思表示については内容証明郵便であるのが望ましいといえます。後に訴訟になった場合、解除の意思表示があったかどうか、いつ解除したか等が問題になることもありますので、その証拠を残しておく必要があるからです。

#### (b) 借地権の無断譲渡、無断転貸がある場合

##### 1) 基本的な考え方

賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ第三者に賃借権を譲渡したり、賃借物を転貸することはできません。このことは法律の明文で規定されています（民法 612 条 1 項）。

したがって、賃借人が賃貸人の承諾を得ずに第三者に賃借権を譲渡したり、賃借物を転貸した場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができます（民法 612 条 2 項）。

賃借権の譲渡とは、賃貸借契約上の賃借人の地位を第三者に移転することをいいます。

転貸とは、賃借人（転貸人）が賃借目的物を第三者（転借人）に返還義務を課して引き渡し、使用収益させることをいいます。転貸の約束をただけでは契約解除の前提としての転貸とはいえません。転貸というためには、第三者に賃借物を現実に引き渡したことを要します。なお、土地の賃借人が借地の上に所有する建物を第三者に賃貸し、これに付随してその借地を第三者に使用させても、借地を転貸したことにはなりません（大判昭 8.12.11）。この場合、土地の賃借人は、なお建物所有のために自ら土地を使用しているとみるべきであるからです。

借地上建物の譲渡とともに敷地の賃借権の譲渡または転貸が賃貸人の承諾を得ずになされた場合には、原則として「背信行為」があるとして解除が認められます。しかし、無断譲渡・転貸といえる場合でも、賃貸人に特に不利益を与えることもない一定の場合、つまり背信行為（信頼関係を破壊する行為）と認めるに足らない特別の事情がある場合には、例外的に解除は認められません。

判例上、このような場合でも「背信行為」がないとして解除が認められなかった例としては、①建物とその敷地の賃借権の共同相続人の一部が他の共同相続人からそれらの持分の譲渡を受けた場合（最判昭和 29.10.7 民集 8 卷 10 号 1816 頁）、②土地賃借人がその所有建物を子供との共有にしたのに伴って、賃借権の持分の譲渡が生じた場合（最判昭 39.1.16 民集 18 卷 1 号 11 頁）、③土地賃借人の内縁の妻が夫の死亡後その相続人から建物の譲渡とともに賃借権の譲渡を受けた場合、土地賃借人が借地上に所有する建物と建物の敷地賃借権を同居の孫に贈与した場合（最判昭 40.9.21 民集 19 卷 6 号 1550 頁）、④土地賃借人が借地上の建物で同居生活をしていた妻との離婚に伴い妻に賃借権を譲渡した場合（最判昭 44.4.24 民集 23 卷 4 号 855 頁）などがあります。

民法 612 条 2 項による解除は、その原因である無断譲渡・無断転貸が賃借物の一部に關しているときでもその全部について認められます。

## 2) 手続

解除の方法については、地代の不払いの場合とは異なり、催告を要することなく直ちに解除の意思表示をすることができます。この場合、後の紛争を防止するために、解除の意思表示は内容証明郵便によるべきです。

### (c) 借地上の建物の無断増改築がある場合

借地人が借地上の建物を増改築しても、借地人が所有する建物に対する変更ですから、無断増改築禁止の特約がないかぎり、適法な行為といえます。この点では、借家人が借家を無断で増改築することは、貸主の所有家屋に変更を加える行為ですから、当然に用法違反・保管義務違反の違法行為になると対照的であるといえます。

借地契約において無断増改築禁止の特約がある場合に、借地人が無断で増改築の行為をすれば、特約違反として借地契約の解除原因になります。

ただし、判例は、無断増改築禁止の特約がある場合でも、「増改築が借地人の土地の通常の利用上相当であり、土地賃貸人に著しい影響を及ぼさないため、賃貸人に対する信頼関係を破壊するおそれがあると認めるに足りないときは、賃貸人が無断増改築禁止特約に基づき解除権を行使することは、信義則上許されない」（最判昭 41.4.21 民集 20 卷 4 号 720 頁）と判示しています。したがって、

借主が無断増改築禁止特約に違反したとしても、解除権を行使することができない場合があることに注意が必要です。

(d) 借地の用法違反がある場合

借地人は賃貸借契約で定められた用法にしたがって借地を使用収益すべき義務があります（民法 616 条、同法 594 条 1 項）。賃借人に用法違反があれば、これを理由に契約を解除できます。具体的には次のとおりです。

非堅固の建物所有を目的とする場合に堅固建物を建築し、あるいは既設の非堅固建物を堅固の建物に改築する場合は用法違反を理由に契約を解除できます。

判例では、①非堅固建物所有目的の土地賃貸借契約において、賃借人が軽量鉄骨造プレハブ建築の建物を建築する特約に反して堅固建物を建築した場合に解除が認められたもの（東京地判平元. 12. 27 判時 1361 号 64 頁）、②非堅固建物所有を目的とする土地賃貸借において木造建物の基礎をなす鉄筋コンクリート製地下室を築造した場合に解除が認められたもの（東京高判昭 51. 3. 30 判時 813 号 38 頁）などがあります。

用法がバラック等の仮建築物を所有する目的であるにもかかわらず、本建築した場合にも用法違反を理由に契約解除を認めた判例があります。

①土地賃借人が借地に隣接する賃貸人所有地に越境建築したことが借地の用法違反に該当するとして契約解除を認めた判例（最判昭 38. 9. 27 民集 17 卷 8 号 1069 頁）、②2筆の土地を一括して賃貸した場合に、借地人に1筆の土地についての用法違反があったとして2筆の土地全部について契約解除を認めた判例（最判昭 39. 6. 19 民集 18 卷 5 号 806 頁）などがあります。

建築された建物の高さ、広さ、様式、施設等が約定に反する場合及び建物の使用方法（住宅・商店・工場・風俗営業等）が約定に反する場合には、右約定が契約締結時において、合理的な利益ないし必要性をもっていた場合には、用法違反を理由に契約を解除できる可能性があります。

(e) 借地の保管義務違反がある場合

借地人は賃借物の引渡を受けた後返還をなすまで賃借物を善良な管理者の注意をもって保管する義務があります（民法 400 条）。

したがって、賃借人が右保管義務に違反した場合には、賃貸人は契約を解除す

ることができます。

借地の場合では、土地を掘削するなどして土地の形状を著しく変更する場合等には、保管義務違反を理由に契約を解除できる可能性があります。

(f) 貸主と借主との人的信頼関係が著しく破壊された場合

借地人の賃借物に関する直接の契約違反はないが、賃貸人に対する円満な関係に破綻が生じた場合にも契約の解除が認められるケースがあります。

判例上人的信頼関係の破壊を理由に解除が認められたものとして、①借地人が賃貸人に対し侮辱的言動をした場合（東京地判昭 37. 4. 26 判時 312 号 31 頁）、②借地人が土地賃貸借契約書を偽造した場合（東京地判昭 47. 3. 23 判時 675 号 62 頁）、③借地人が賃貸人の所有地を先代から買い受けたとして取得登記をなし所有権取得を仮装した場合（福岡地小倉支判昭 50. 7. 30 判タ 332 号 328 頁）、④賃料増額請求に対し借地人として信義に従い誠実に対処しなかった場合（東京地判昭 52. 10. 31 判時 893 号 55 頁）、⑤借地人が借地を買い受けたと称してこれを第三者に売却した場合（東京高判昭 54. 8. 8 判時 942 号 48 頁）等があります。

(ロ) 借地契約の存続期間が満了した場合の貸地の明渡しとその方法

(a) 借地契約の存続期間の満了

借地借家法の適用がある貸地の場合は、借地契約の契約期間（存続期間）というものが必ずあります。

平成 4 年 8 月 1 日以降に成立した借地契約は、借地借家法の適用を受け、その契約期間（存続期間）は次のとおりです（借地借家法 3 条、4 条）。

	ケース	契約期間
契約期間 一回目の	期間の定めをしなかった場合	30 年
	30 年未満の期間の定めをした場合	30 年
	30 年以上の期間を定めをした場合	合意により定めた期間
契約期間 最初の更新後の	期間の定めをしなかった場合	20 年
	20 年未満の期間を定めをした場合	20 年
	20 年以上の期間を定めをした場合	合意により定めた期間

契約期間 二回目以降の更新後の	期間の定めをしなかった場合	10年
	10年未満の期間を定めをした場合	10年
	10年以上の期間を定めをした場合	合意により定めた期間

契約期間満了により、貸地の明渡を求めるには、上記に定められた契約期間（存続期間）が満了することが必要です。

なお、平成4年7月31日までに成立した借地契約の契約期間（存続期間）は、次のとおりです（借地法2条、5条、6条）。

	堅固建物所有目的の場合		非堅固建物所有目的の場合	
一回目の契約期間	期間の定めをしなかった場合	60年	期間の定めをしなかった場合	30年
	30年未満の期間を定めた場合	60年	30年未満の期間を定めた場合	30年
	30年以上の期間を定めた場合	合意により定めた期間	30年以上の期間を定めた場合	合意により定めた期間
更新後の契約期間	期間の定めをしなかった場合	30年	期間の定めをしなかった場合	20年
	30年未満の期間を定めた場合	30年	20年未満の期間を定めた場合	20年
	30年以上の期間を定めた場合	合意により定めた期間	20年以上の期間を定めた場合	合意により定めた期間

堅固建物とは、石造、土造、レンガ造（借地法2条）に類する建物をいいます。ブロック建築も堅固建物に該当します。非堅固建物とは堅固建物でないものをいいます。

したがって、平成4年7月31日以前に成立した借地契約の場合、非堅固建物につき更新後は20年に一度しか期間満了による明渡の機会がないこととなります。

(b)借地人の更新請求に対し更新拒絶の意思表示をすること（借地借家法5条1項）、または借地人の借地契約期間満了後の借地の使用継続に対し異議を述べること（借地借家法5条2項）

1)借地借家法5条1項は、「借地権の存続期間が満了する場合において、借地

権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定（借地権の更新後の期間）によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。」と規定しています。

つまり、借地人の更新請求に対し、貸主は遅滞なく更新拒絶の意思表示をすることが必要です。

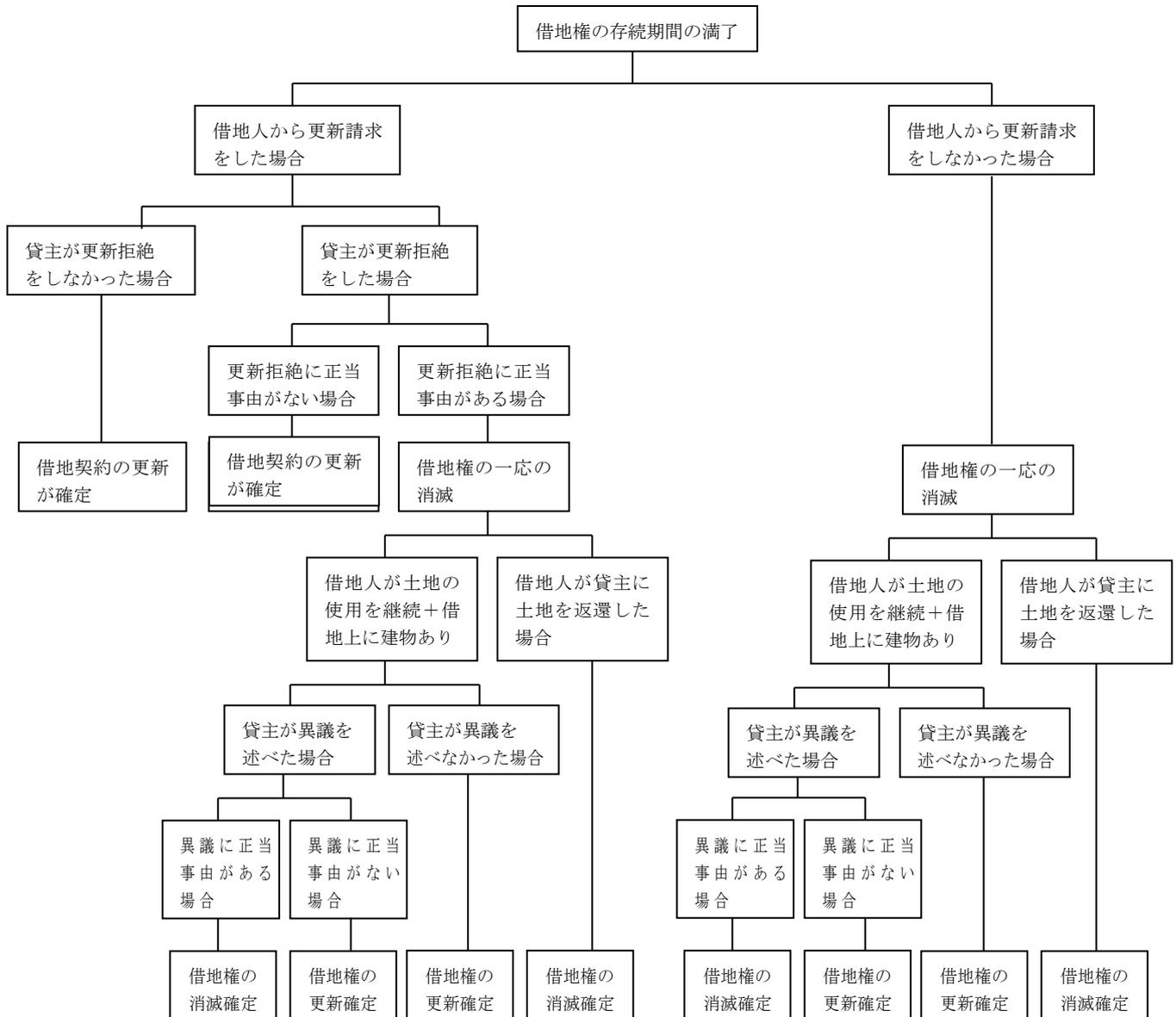
実際上は、借地契約の存続期間満了にあたり、まず貸地人が明渡を求め、これに対し借地人が明渡を拒否するのが通常です。貸地人の明渡請求に更新拒絶の意思が表示され、借地人の明渡拒否に更新請求の意思が表示されているといえます。

2)借地借家法5条2項では、

「借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、建物がある場合に限り、前項の規定と同様とする。」

と規定されています。要するに、借地人が借地権の存続期間満了後に借地の使用を継続することに対し、貸地人が反対の意思を表示することが必要です。その表示の方法として、借地人に明渡請求をすることや、借地権消滅を理由とする地代の受領を拒否することなどがあります。

3) 以上借地借家法 5 条 1 項、 同条 2 項をフローチャートでまとめると、 次のとおりとなります。



4) なお、平成 4 年 7 月 31 日までに成立した借地契約の更新に関しては、借地法 4 条、借地法 6 条の規定が適用されます（借地借家法附則 6 条）。

(c) 更新拒絶（借地借家法 5 条 1 項）または異議（借地借家法 5 条 2 項）の「正当事由」が存在すること（借地借家法 6 条）

1) 借地借家法 6 条では、

「前条の異議は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の

経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者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、述べることができない。」

と規定されています。

ここでは、正当事由の有無を判断するにあたって考慮すべき事項として、

イ.「借地権設定者及び借地権者が土地の使用を必要とする事情」

ロ.「借地に関する従前の経過」

ハ.「土地の利用状況」

ニ.「借地権設定者が土地明渡後の条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者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」等

が明文化されました。

この規定は、平成4年7月31日以前に成立した借地権には適用されないものとされています。しかし、前記借地借家法6条で列挙されているイ.ないしニ.の事由は、これまでの裁判例で採用されてきた正当事由の判断基準を明文化したものです。したがって借地借家法6条の規定は、平成4年7月31日以前に契約された借地についての明渡しの正当事由の有無の判断に際しても、実務上大きな影響を与えるものとなっています。

2)借地借家法の適用を受ける借地につき、その明渡しの正当事由要素としては、以下のものがあります。

イ.土地使用の必要性

貸主の使用の必要性が高いのに対し、借地人の使用の必要性が低い場合には、明渡料の提供なしに正当事由が認められる可能性は極めて高いといえます。

また、借地人が借地上の建物を使用していない場合や借地の一部を空き地としている場合にその空き地部分について、いずれも正当事由が認められる可能性は極めて高いといえます。

ロ.土地の有効利用の必要性と有効利用の具体的計画

有効利用の必要性と有効利用の具体的計画がある場合においては、下記ハ、ないしヘ. の正当事由要素（とくに明渡料の提供）によって正当事由が認められる可能性は高いといえます。

対象土地が都市計画上容積率 500%の防火地域内にあつて、その周辺では近時土地利用の高度化が進み、中高層のマンション等が建てられているという状況で、貸主は対象土地を利用して五階建マンションの建築を計画し、また、対象土地上の建物は使用に耐えないというほどではないが、全体として相当に疲弊した状態にあるというケースで、「原告側の本件土地のより高度な利用を図りたいとの事情は、その地域性からしても社会経済上の利益に合致するものというべきところ、被告側には現状を維持することにそう大きな利益があるとは言い難い状況にあるものといわざるを得ず、右双方の事情を彼此勘案するときには、老境にある被告の本件建物から離れ難いとの心境はそれとして理解し得ないではないが、原告側の社会経済上の利益にその座を譲らざるを得ないものというべき」として、地域性を重視して土地の高度な利用を優先させて明渡請求を認容した判例（東京地判昭 61. 1. 28 判時 1208 号 95 頁）など、有効利用の必要性を理由に明渡請求を認めた判例は多数あります。

福岡高裁昭和 54 年 12 月 20 日判決（判時 960 号 58 頁）も、借地周辺の開発や市街化に伴い老朽建物を近代的な高層建築物に建て替えるため、借地契約の期間満了を待って土地明渡を請求したケースで、対象土地の利用度の低い借主には無条件で、利用度の高い借主に対しては 200 万円あるいは 180 万円の明渡料の提供を条件に明渡請求を認めました。

#### ハ. 土地の利用状況

- a. 借地上の建物の種類、用途（居住用建物か事業用建物か等）
  - b. 借地上の建物の構造、規模（建物が低層か高層か）
  - c. 借地上の建物の面積（土地面積のなかで建物の建て坪がどの位占めているか）
  - d. 隣接地及びその周辺地域における土地の標準的利用との差異
- なども正当事由の要素となります。

#### ニ. 建物の老朽度

借地上の建物が老朽化している場合には正当事由が認められることが多いと言えます。

例えば、借地上に木造の建物が存在しており、その建物は木造バラック造りで当初賃貸期限の終了するころには朽廃する程度のものであったというケースで、裁判所は「被告は借地の始めにおいてその期間を20年と予想していたものであり、然も借地期間中の増改築を別にして考えると、地上の建物は当初の借地期限のころに概ね朽廃する運命にあるとして、明渡料として借地権価格の約1.5割に相当する金150万円の支払いを条件に正当事由を認めました（大阪地判昭50.3.28判時785号90頁）。

#### ホ. 従前の経過

##### a. 権利金、更新料等の支払いの有無

権利金の支払いがなかったことは、正当事由のプラス要素として考慮されます。

##### b. 借地権設定時から現在までの期間の長短

借地人が長期間借地を利用していることは、正当事由のマイナス要素と評価する判例があります。

##### c. 借地権設定時の事情

不法占拠が先行したり、借地人の懇願を断りきれずに貸したという事情は、正当事由のプラス要素となります。

##### d. 賃料額の相当性

賃料額が長期間低廉に推移したことは、正当事由のプラス要素となります。

##### e. 貸主に対する嫌がらせ等の不信行為

これらの行為は、正当事由のプラス要素になります。

#### ヘ. 財産上の給付

##### a. 明渡料の提供

##### b. 代替土地、建物の提供

借地人が対象物件を明渡しても、他に移転先が存在しているという場合や、賃貸人の方から明渡請求に際して対象物件に代わる代替不動産を提供した場合には、正当事由が認められやすくなります。

(d) 明渡料の考え方

先に述べたイ.ないしホ.の正当事由要素があるものの、これだけでは正当事由が十分ではないという場合に、明渡料を提供することによって正当事由を具備させることができます。この意味で、明渡料の提供は、正当事由の補完事由という性格をもつわけです。

明渡料の提供によって貸地の明渡を認めた判例としては次のようなものがあります。

No.	裁判所及び判決日時	正当の事由		判定 (明渡料等)
		貸主側	借主側	
①	東京地裁 平 25. 3. 14	原告は、本件土地を含む一体の土地を利用して大型スーパー等を建設し賃貸する計画がある。本件建物は本件土地の40%しか占めていないうえ、本件建物は被告らが生活するには広すぎる。	被告は、生まれた時から本件土地上の建物を住居とし、現在も妹と生活しており、他に住む場所はない。近隣に同規模の土地及び建物は容易に見つけることはできない。	5000万円の明渡料で明渡請求を認める。 原告の土地使用の必要が被告のそれを上回るとは言えないが、被告らは転居が十分可能であるし、原告に信頼関係が悪化している被告との賃貸借の継続を強いるのは酷な面もある。

②	東京地裁 平 25. 1. 25	学校法人である原告の大学及び病院施設は不足しているうえ老朽化が著しい。建替えのためには、大学や病院の閉鎖が困難である以上、本件土地上に新たな施設を建設し、徐々に機能を移転していく必要がある。本件賃貸借は著しく安価な地代である。	被告は 69 歳の高齢であり、自宅兼店舗である本件建物に妻と居住し、うどん店を経営し生計を立てている。廃業すれば、年金収入しかなくなり生活が困窮する。	2000 万円の明渡料で明渡を認める。原告は、老朽化した施設の建て替えのため本件土地を利用する必要性が極めて大きく、それは公益にもかなう。他方、被告も、本件土地を明け渡せば、自宅も生活の糧も失うため、影響は甚大である。ただ、被告の年齢や築年数（42 年）を考えると、被告の自己使用の必要性に限度はある。
---	---------------------	---	---	---

③	東京地裁 平 17. 7. 12	本件土地の裏側にも原告所有の土地があるが、この土地は、本件土地と合わせないと建築基準法上再建築ができず、有効利用ができない状態である。被告は、昭和 46 年 1 月以降、賃料改定に応じず、公租公課を下回る極めて低額な賃料を供託している。	本件土地上の建物を、従業員社宅として使用する必要があり、現に利用している。	2850 万円の明渡料で明渡しを認める。原告には、本件土地および裏手の土地を一体して利用する具体的計画は定まっていない。被告は従業員約 5000 人を要する企業であり、他に複数の社宅を有していることから、本件土地の利用が必要不可欠とは言えない。
④	東京地裁 平 17. 5. 30	原告の 3 人の子はいずれも建物を所有しておらず、居住用建物の建築のために本件土地を利用する高度の必要性がある。	被告は、本件建物に昭和 22 年から現在まで長年暮らしている。現在も、週に 2, 3 回外出することはあるが、本件建物に居住をしていないわけではない。	700 万円の明渡料で明渡しを認める。原告は、長男家族との同居には具体的な必要性及び構想があるものの、それ以外の子は相当程度抽象的。被告も、本件建物を空家にしてはいないものの、必要性は原告に比べ格段に高いとは言えない。

⑤	東京地裁 平 17. 4. 19	原告は宗教法人 であるところ、 本件土地を含む 境内において檀 信徒会館を建設 する必要があ る。	被告は本件土地 に隣接する土地 に建物を所有し て中華料理店を 経営し、本件土 地上の建物を賃 貸しているが、 その賃料は生計 を維持するため に必要な金員で ある。	440万円の明渡料で明渡しを 認める。原告に本件土地利用 の必要性はあるが喫緊の必 要性ではない。被告は、相当 賃料の3分の1で借りている 本件土地上の建物を地代の 約10倍で賃貸している。
---	---------------------	---	---	---

#### (e) 明渡料の算定方法

明渡料の算定方法は、事案ごとにならずしも同じではありませんが、更地価格に借地権割合を乗じた借地権価格を基準に正当事由の充足割合を考慮して算定するという考え方が合理的です。

具体的設例で説明しますと、次のとおりです。

#### (具体的設例)

更地価格が 25 万円/m<sup>2</sup>する 100 m<sup>2</sup>の貸地の明渡しを求めるにつき、貸主側の正当事由が 70%備わっている場合の明渡料は、450 万円と一応試算することができます。

#### (計算)

$$100 \text{ m}^2 \times 25 \text{ 万円} / \text{m}^2 \times 0.6 \times (1 - 0.7) = 450 \text{ 万円} \quad (\text{更地価格の } 18\%)$$

\*1 借地権割合

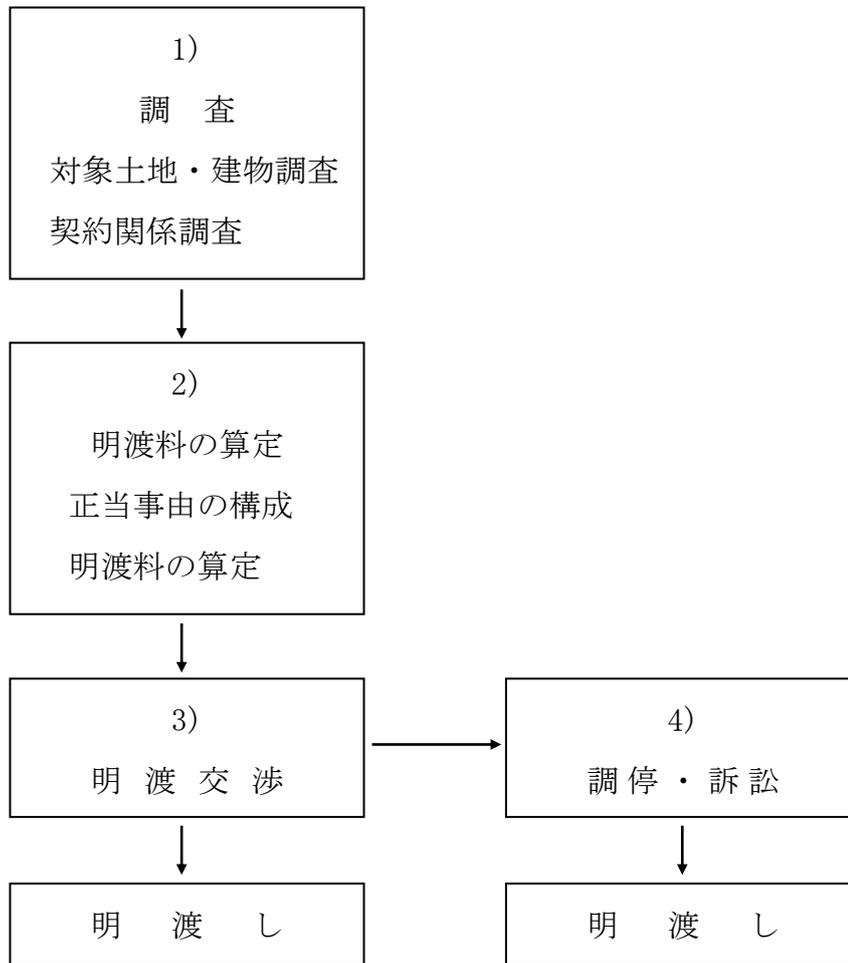
\*2 正当事由が不足している割合

その他、営業補償、建物価格、移転実費（運送費、荷造費、動産損料、移転通知費等）なども明渡料算定に入れる場合もあります。

明渡訴訟になった場合、明渡しを求める側は、不動産鑑定士に私的に借地権価格の鑑定をしてもらい、この鑑定結果を基準に正当事由要素を考慮して明渡料を算定し、その額を明渡料として提供することが実務上多いといえます。

(f) 明渡手続の実際

貸地明渡の実際



1) 調査

対象貸地及び地上建物についての調査や契約関係の調査を行います。この調査により借地上の建物の老朽化や、土地の高度利用の必要性、契約関係における借主の不誠実な対応などの重要な基礎事実を採取します。これらの基礎事実は明渡しを求める「正当理由」を構成する基礎事実となります。また、不動産鑑定士の意見を参考にしながら明渡料の算定の基礎となる土地・建物の価格の算定を行います。

2) 明渡料の算定

調査に基づき、明渡しを求める「正当事由」を法律的に構成するとともに、右正当事由によって明渡しを求める際の法律上妥当な明渡料の額を算定します。

正当事由を構成する事実が多いほど明渡料は低額となります。

### 3) 明渡交渉

以上の手続を経て法律的な根拠、方針を明確にして借地人と明渡しの交渉を行います。

### 4) 訴訟・調停

明渡しの交渉により借地人の同意が得られない場合は、調停・訴訟等の手続をとります。

訴訟手続を採った場合でも、裁判所は必ず判決をするというわけではありません。明渡訴訟の場合は、訴訟手続を経て、訴訟上の和解によって解決する場合が相当多いといえます。

## (3) 借地借家法又は借地法の適用がない貸地の明渡しとその方法

### (イ) 賃借人に賃貸借契約上の義務違反がある場合の明渡しとその方法

これについては、3(2)(イ)(a)ないし(f)に述べたことと基本的には同じですので、上記記述を参照して下さい。

### (ロ) 賃貸借契約の存続期間が満了した場合又は期間の定めがない場合の明渡しとその方法

#### (a) 賃貸借契約の存続期間の定めがある場合

この場合は、存続期間の満了とともに賃貸借契約は終了します。貸主は上記存続期間の満了と同時に賃借人に対し法的に貸地の明渡請求をすることができます。この場合、明渡料等は必要ありません。

なお、民法 604 条 1 項には、借地借家法の適用のない貸地については、「賃貸借の存続期間は、二十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めた時であっても、その期間は二十年とする。」との規定があります。

#### (b) 賃貸借契約の存続期間の定めがない場合

民法 617 条 1 項 1 号によると、賃貸借の存続期間の定めのない貸地の場合は、貸主は、いつでも解約の申入れができ、解約申入れの意思表示が賃借人に到達してから 1 年経過した時に賃貸借契約は終了します。したがって、貸主はその時点で借主に明渡請求をすることができます。この場合、明渡料等は必要ありません。

解約の申入れとは、契約を将来に向けて終了させる意思表示のことをいいます。

#### 4 貸家の明渡しができる場合と明渡しの方法

##### (1) 借地借家法又は借家法の適用がある貸家と同法の適用がない貸家の区別

###### (イ) 借家法と借地借家法の関係

(a) 借家法は、大正 10 年に借地法と同時に民法の特別法として制定されたものです。制定当初の借家法は、建物賃貸借に引渡による対抗力を認めることと解約期間を 6 か月と法定することに主眼をおいたものでした。その後、昭和 16 年、借家法が改正され、借家法 1 条の 2 の正当事由条項、すなわち「正当事由」なしには借家関係は消滅させられない旨の規定が導入されました。借家法の正当事由条項については後述します。

(b) 上記のとおり、借家法は大正 10 年に制定され、昭和 16 年に改正された後、基本的な枠組みにおいて大きな変化がありませんでした。その間、社会経済情勢が大きく変化し、借家法がこのような変化に対応しきれない状況を踏まえて、平成 3 年 10 月 4 日、借家法が改正され、新たに借地借家法が制定され、これが平成 4 年 8 月 1 日から施行されることとなりました。

借地借家法の改正点は多岐にわたりますが、借家の明渡しに関する主要な改正点は正当事由の明確化にあります。

(c) 今般制定された借地借家法の規定は、同法附則に特別の定めがある場合には、借地借家法の施行前に生じた事項には適用されません（借地借家法附則 4 条）。借地借家法附則の特別の定めにより、借地借家法施行前（平成 4 年 7 月 31 日まで）にされた建物の賃貸借契約の更新の拒絶の通知及び解約の申入れに関しては、借地借家法は遡及して適用されず、借家法が適用されます（借地借家法附則 12 条）。

以上の次第で、借地借家法施行以前に契約された借家の明渡しに関連する主要な規定については、借地借家法の規定は適用されず、借家法の規定が適用されることとなります。資産家・事業オーナーの方々の所有する貸家の中には、借地借家法施行前（平成 4 年 7 月 31 日まで）に契約された貸家もあるものと思われませんが、その明渡しに関しては、借家法が適用されることとなります。以下では主に借家明渡し

に關係する借地借家法の規定について説明します。

(ロ)借地借家法1条は次のとおり規定しています。

「この法律は、・・・建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別の定めをする・・・」

これによると、「建物」の「賃貸借の契約」には借地借家法の適用がありますが、そうでない場合は、借地借家法の適用がありません。

(a)「建物」の賃貸借契約であること

1)建物とは、土地に定着し、壁、屋根を有し、住居、営業などの用に供することのできる建造物で、独立の不動産として登記できる物をいいます。

建物は構造上、経済上独立していることが必要です。

賃借部分が構造上、経済上独立している限りは一棟の建物の一部の賃貸借契約にも借地借家法の適用があります。アパートやビルの1室又は一区画の賃貸借契約にも、借地借家法の適用があります。

2)建物であれば、その種類、構造、用途を問いません。高架橋下の倉庫も「建物」として借地借家法の適用があります。

また居住用建物の賃貸借契約だけでなく、事業用建物の賃貸借契約にも借地借家法が適用されます。立体駐車場については「建物」にあたらぬとして借家法の適用を否定した判例（東京地判昭61.1.30判時1190号901頁）があります。

(b)建物の「賃貸借契約」であること

借地借家法の適用があるのは、「賃貸借契約」であり、使用貸借契約には適用がありません。

賃貸借契約と使用貸借の区別は賃料相当額の授受があったかどうかによって決まります。

(ハ)一時使用による借地借家法の適用除外

借地借家法40条は「この章（第三章借家）の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない」と規定しています。

これによると、一時使用のためになされたことが明らかな建物賃貸借契約には、借地借家法の借家に関する章の規定が適用されません。借家法にも同様の規定があ

ります（借家法8条）。

当該建物賃貸借契約が一時使用のためになされたことが明らかな建物賃貸借契約か否かの判断基準について、最高裁判所は、「必ずしもその期間の長短だけを標準として決せられるべきものではなく、賃貸借の目的、動機その他諸般の事情から、当該賃貸借契約を短期間に限り存続させる趣旨のものであることが、客観的に判断される」ことが必要である、と判示しています（最判昭 36.10.10 民集 15 卷9号 2294 頁）。

一時使用のためになされたことが明らかな建物賃貸借契約の具体例としては、①家主側に賃貸建物を将来利用する具体的計画があるため、使用期間を一時的とした場合、②家主側に賃貸建物を取毀す具体的予定があるため、使用期間を一時的とした場合、③建物利用関係に争いが生じ、裁判上の和解、調停により短期の借家期間が定められた場合などがあります。

## (2) 借地借家法又は借家法の適用がある貸家の明渡しとその方法

### (イ) 借家人に賃貸借契約上の義務違反がある場合の貸家の明渡しとその方法

借地の場合にも述べましたとおり、賃料不払い、用法違反、保管義務違反等の債務不履行ないし契約上の義務違反があれば、民法 541 条により、貸主は賃貸借契約を解除することができます。

ただし、判例は、賃借人の債務不履行ないし契約上の義務違反が貸主と借主の「信頼関係」の破壊にあたる場合に限り解除を認めるという理論で解除に一定の制約を加えています。

#### (a) 借家人に家賃の不払いがある場合

##### 1) 基本的な考え方

借家人が家賃を滞納しているときは、貸主は賃貸借契約を解除できます。ただ、賃料不払いによって賃貸人との間の信頼関係を破壊するに至ったと言えない場合には解除は認められません。

いかなる場合に信頼関係を破壊するといえるかどうかについては、賃料不払いの回数だけでなく、不払いの額、賃借人側の態度、賃貸人側の態度などの諸事情が判断の資料となりますが、6 か月程度の賃料の滞納があれば、よほど特殊な事情でもない限り解除が認められます。なお、2 か月分の不払いでも解除

を認めた判例（最判昭 36. 2. 24 民集 15 卷 2 号 304 頁）もあります。

## 2) 手続

賃借人に信頼関係を破壊するに足る賃料の不払がある場合、賃貸人は相当の期間を定めて滞納した賃料を支払うよう催告したうえで、賃借人がその期間内に賃料を支払わない場合に契約を解除することができます。

履行の催告は相当の期間を定めて行なう必要がありますが、賃料不払いでは 1 週間ないし 10 日もあれば社会通念上相当な催告期間ということがいえます。なお、判例では不相当な期間または期間の定めのない催告でも、催告後相当期間が経過すれば契約を解除することができるかとされています。

これに関連して、無催告解除特約について触れておきます。賃貸人の解除の便宜を図るために、賃借人に賃料の滞納があれば、賃貸人は履行の催告をしないで解除できるように予め結んでおく特約のことを無催告解除の特約といいます。このような特約は借家法上有効です。無催告解除の特約に関し催告しなくてもあながち不合理と認められない事情が存する場合には無催告で解除権を行使することが許されると解し、既に 5 か月分の賃料を滞納しているケースについて、無催告解除を認容した判例があります（最判昭 43. 11. 21 民集 22 卷 12 号 41 頁）。ただ、このような特約を結んでいても、諸般の事情から当事者間の信頼関係を破壊するといえない場合には、無催告解除が認められない場合もあります。

解除の意思表示については内容証明郵便であるのが望ましいといえます。後に訴訟になった場合、解除の意思表示があったかどうか、いつ解除したか等が問題になることもありますので、その証拠を残しておく必要があるからです。

## (b) 借家権の無断譲渡、無断転貸がある場合

### 1) 基本的な考え方

賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ第三者に賃借権を譲渡したり、賃借物を転貸することはできません。このことは法律の明文で規定されています（民法 612 条 1 項）。

したがって、賃借人が賃貸人の承諾を得ずに第三者に賃借権を譲渡したり、賃借物を転貸した場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができます。

(民法 612 条 2 項)。

賃借権の譲渡とは、賃貸借契約上の賃借人の地位を第三者に移転することをいいます。転貸とは、賃借人（転貸人）が賃借目的物を第三者（転借人）に返還義務を課して引き渡し、使用収益させることをいいます。転貸の約束をただけでは契約解除の前提としての転貸とはいえ、第三者に現実の引き渡しをしたことを要します。

親戚の者が同居する場合であっても、使用収益の主体が借家人から第三者に変更されたと評価できるときは転貸となります（東京高判昭 38. 2. 14 民集 14 卷 2 号 209 頁）。借家人の不在中その留守番として賃借家屋に入居し、その保存管理をする場合は転貸とは言えません（東京高判昭 32. 6. 19 東高民報 6 号 97 頁）。借家人の留守を守るといっても、自らその家屋を生活の本拠として使用収益しているような事情のもとでは転貸が認められます（東京地判昭 26. 2. 22 判タ 12 号 73 頁、東京高判昭和 40. 1. 28 東高民報 16 卷 1 号 6 頁）。借家人の営業を形式上会社組織に改め、有限会社に賃借家屋を使用させた場合については、転貸が認められます（最判昭 31. 4. 3 最高裁判所裁判集民事 21 号 629 頁、東京高判昭 34. 4. 6 東高民報 10 卷 4 号 75 頁）。

ただ無断譲渡・転貸といえる場合でも、賃貸人に特に不利益を与えることもない一定の場合、つまり背信行為（信頼関係を破壊する行為）と認めるに足りない特別の事情がある場合には解除は認められないという例外があります。

①借家人が個人営業を形式上法人組織に改めたにすぎず、実質的には借家人に変動が認められない場合（最判昭 39. 11. 19 民集 18 卷 9 号 1900 頁、最判昭 46. 11. 4 判時 654 号 57 頁）、②転貸の当初からその期間が短く定められている場合（一時使用の場合）（東京地判昭 32. 10. 10 判時 141 号 24 頁）、③無断間貸など賃借物一部の転貸の場合（最判昭 36. 4. 28 民集 15 卷 4 号 1211 頁など多数）、④親族その他の特殊な関係にある者に譲渡、転貸した場合（大阪高判昭 28. 4. 2 下民集 4 卷 4 号 474 頁、東京高判昭 29. 7. 31 東高民報 5 卷 7 号 16 頁など）、⑤賃借権の準共有者が他の準共有者に持分を譲渡した場合（大阪地判昭 44. 12. 1 判タ 244 号 262 頁、東京地判昭 48. 1. 26 判時 709 号 51 頁、最判昭 29. 10. 26 民集 8 卷 10 号 1972 頁）、⑥賃借家屋を住宅困窮者に転貸した場合（東京地判昭

25.9.1判タ7号62頁)などは、背信行為と認める足りない特別の事情があるとして解除が認められないことがあります。

## 2) 手続

解除の方法については、賃料の滞納の場合とは異なり、催告等を何ら要することなく直ちに解除の意思表示をすることができます。尚、後の紛争を防止するために、解除の意思表示は内容証明郵便によるべきです。

## (c) 借家の無断増改築がある場合

借家人は、賃借物の引き渡しを受けた後、返還をなすまで建物を善良なる管理者の注意義務をもって保管する義務があります（民法400条）。

したがって、右義務に違反して増改築がなされた場合は契約違反となりますから、賃貸人は賃貸借契約を解除することができます。この場合、借家人の増改築が大規模であって、現状回復が困難で信頼関係を破壊する程に背信的である場合には、無催告の契約解除も可能です。

判例上、無断増改築を理由に解除が認められたケースには以下のものがあります。

1) 住宅として賃借した建物をネームプレート製作の仕事場とするために、賃貸人の制止を聞き入れず、タル木を切断して居間を土間とし、この工事と設置した機械の振動により、建物が次第に破損していくことが予想された事例（東京高判昭28.6.2東高民報4巻2号45頁）。

2) 賃借人が6坪5合の付属建物を取り壊し、賃貸人の制止を無視し、更に区役所の工事中止処分、建築禁止の仮処分の執行をもあえて犯して、取り壊したのと同一部分に新しく同様の付属建物の建築をなした事例（東京地判昭30.9.30判時65号12頁）

3) 賃貸人の制止にもかかわらず、時計貴金属の小売業を営む賃借人が、無断で約3尺4方の空き地に陳列窓の改造・拡張工事をなしたため、隣に居住し煙草の小売業を営む賃貸人の陳列窓の見通しが悪くなり、営業に著しい影響を与えた事例（東京地判昭32.5.10判時119巻15号）

4) 建坪約8坪の木造建物の賃借人がそれに付属させて約4坪のブロック建築様式の相当堅固な建物を、建築工事禁止の仮処分を無視して完成させた事例（大

阪地判昭 38. 10. 10 判時 384 号 39 頁)

5) 建坪約 9 坪 7 合 5 勺の建物の賃貸借において、借家人が無断で 3 坪強の玄関、ダイニングキッチン及び 1 坪 2 合 5 勺の勉強室兼サンルームの増築等をなした事例 (東京地判昭 43. 7. 6 判時 537 号 56 頁)

6) 造作変更禁止の特約があるのに借家人が無断で賃貸家屋の裏側に接続して木造トタン葺き中 2 階各階 3 坪を増築し、さらに裏側の賃貸人所有の空き地に建物を無断増築した事例 (東京地判昭 29. 9. 14 下民集 5 卷 9 号 1485 頁)

ただ、借家人もその借家において生活し、あるいは営業を営むものである以上、一定範囲の借家の改良ないし改築はその利用の便宜ないし必要上から、家主としても受忍すべき場合もありますので、このような場合には信頼関係を破壊するに至っていないとして解除が認められないことがあります。信頼関係を破壊するに至っていないことを理由に、解除が認められなかったものとして以下のものがあります。

①工事の規模が小さく原状回復が可能であることを理由とするもの (東京地判昭 32. 10. 10 判時 141 号 24 頁)、② 建物の効用を増すことを理由とするもの (東京地判昭 25. 7. 10 下民集 1 卷 7 号 1071 頁、東京地判昭 43. 10. 30 判タ 235 号 23 頁、大阪地判昭 27. 63 判タ 26 号 61 頁)、③借家人のした行為がやむを得ない事情にあったことを主たる理由とするもの (東京地判昭 34. 6. 29 判時 192 号 12 頁)、④復元が可能であることを理由としたもの (東京高判昭 26. 2. 26 下民集 2 卷 2 号 280 頁、大阪高判昭 39. 8. 5 判時 386 号 47 頁)

なお、賃貸人、賃借人間であらかじめ無断増改築を禁止する旨の特約を結ぶことは可能であり、右特約は借家法上一般的に有効と解されます。特約があれば、その効力としては無断増改築等がなされた場合に一応借家人の背信性を推定することができます。判例では、家屋の賃貸借において、賃借人がその家屋の構造を変更することを禁止する特約があり、賃借人が構造変更した場合には、その構造変更の態様が社会通念上特約にいう構造変更と認められないような場合の他は、禁止された構造変更にあたりと解すべきであり、原状回復が簡単に行けるといっただけではこれにあたらぬといふことはできないとともに、他に特段の事情がないかぎり解除権の発生を防げないとし、特段の事情については、

家主の承諾を待つことを要しない事情が必要であるとしています（最判昭 29. 12. 21 民集 8 卷 12 号 2199 頁）。

(d) 借家の用法違反がある場合

賃借人は賃貸借契約で定められた用法にしたがって使用収益すべき義務がありますから、用法違反があれば、これを理由に契約を解除できます。具体的には次のとおりです。

店舗として使用することは認めるが一定の営業（例えばバー・キャバレー等の風俗営業等取り締まりの対象となるもの）を除外している場合に、除外された営業を行った場合や、住宅用に賃借した場合にこれを店舗として使用した場合には用法違反になり、契約を解除することができます。ただ、実質的に賃貸人に悪影響を及ぼさない場合には、背信行為とはいえないとして解除が認められない場合もあります。

判例上用法違反を理由に解除が認められたものとして、①アパートにおいて徹夜麻雀をしばしば行い、騒音のために他の居住者の睡眠を妨げた事例（東京北簡判昭 43. 8. 26 判時 538 号 72 頁）、②使用目的を飲食店として賃貸した店舗において、賃借人が金融業を営んだ事例（名古屋地判昭 59. 9. 26 判タ 540 号 234 頁）、③賃貸家屋が暴力団事務所として使用された事例（宇都宮地判昭 62. 11. 27 判時 1272 号 116 頁）、④賃貸店舗の営業態様を純喫茶から風俗喫茶に変更した事例（東京高判昭 59. 3. 7 判時 1115 号 97 頁）、⑤ 2 階建て住宅の一部分を賃借した賃借人が 8 匹ないし 10 匹の猫を飼育した事例（東京地判昭 62. 3. 2 判時 1262 号 117 頁）などがあります。

(e) 借家の保管義務違反があった場合

賃借人は賃借物の引渡を受けた後返還をなすまで賃借物を善良な管理者の注意をもって保管する義務があります。

したがって、賃借人が右保管義務に違反した場合には、賃貸人は契約を解除することができます。

(f) 貸主と借主との人的信頼関係が著しく破壊された場合

賃借人の賃借物に関する直接の契約違反はないが、賃貸人に対する円満な関係に破綻が生じた場合でも契約の解除が認められるケースがあります。判例上人的

信頼関係の破壊を理由に解除が認められたものとして、賃借人が天袋の中にラジオを置いて音量を一杯にしてアパートの他の居住者に迷惑をかけるなどの異常行動に出た場合（東京地判昭 54. 11. 27 判時 963 号 66 頁、判タ 416 号 162 頁）、マンション内の店舗で住民の迷惑になるカラオケ騒音を出した場合（横浜地判 平成 10. 27 判タ 721 号 189 頁）等があります。

(ロ) 借家契約の存続期間の定めがありこれが満了した場合及び借家契約の存続期間の定めがない場合の借家の明渡しとその方法

(a) 借家契約の存続期間

借家契約の存続期間は 1 年以上でなければなりません（借地借家法 29 条 1 項。なお、民法 604 条 1 項は適用除外（借地借家法 29 条 2 項））。

借家契約の存続期間の定めが 1 年未満の場合は期間の定めがないものとみなされます。

なお、借家法においては、民法 604 条 1 項の適用が除外されておられませんので、借家契約の存在期間は 1 年以上 20 年以下となります（借家法 3 条の 2、民法 604 条 1 項）。

(b) 更新拒絶をすること（借地借家法 26 条）または解約申入れをすること（借地借家法 27 条）

1) 平成 4 年 7 月 31 日までに成立した借家契約には借家法 2 条、同法 3 条の規定が適用されます。

2) 更新拒絶または借家人の使用継続に対する異議

借地借家法 26 条 1 項は

「建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間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す。ただし、その期間は、定めがないものとする。」

と規定しています。

つまり期間の定めのある借家契約では借家契約を終了させるためには貸主は期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間に借家人に対し更新拒絶の意思表示を

することが必要です。

更新拒絶の意思表示が期間満了前6か月を経過した後になされた場合、その更新拒絶の意思表示は無効ですが、更新後の賃貸借に対する解約申入れの意思表示としての効力があります。

なお、更新拒絶の意思表示をしても期間満了後に賃借人が建物の使用、収益を継続する場合に貸主が借家人に対し遅滞なく異議を述べないと借家契約は自動的に更新してしまいます（借地借家法26条2項）。この点に関し、期間満了後66日目になした建物明渡請求の提訴をもって遅滞なく異議を述べたものと認めるとする判例があります（最判昭25.5.2民集4巻5号161頁）

### 3) 解約申入れをすること

借地借家法27条1項は

「建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。」と規定しています。

つまり期間の定めのない借家契約では、借家契約を終了させるためには6か月前に解約申入れをする必要があります。解約の申入れとは、契約を将来に向けて終了させる契約当事者の一方の意思表示をいいます。

解約申入れには当初から6か月の猶予期間を付さなくても解約申入れの後6か月を経過すれば解約の効力が生じます。

なお、解約申入れによって借家契約が終了した後に借家人が建物の使用、収益を継続する場合、貸主が遅滞なく異議を述べなければ、前の賃貸借と同一の条件で賃貸借をなしたものとみなされます（借地借家法27条2項）ので注意を要します。

### (c) 更新拒絶又は解約申入れのために「正当事由」が存在すること（借地借家法28条）

1) 平成4年7月31日までに成立した借家契約には借家法1条の2の規定が適用されます。

借家法1条の2によると借家契約の更新拒絶又は解約申入れをするにつき、「建物ノ賃貸人ハ自ラ使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由」に基

づくことが必要である、とされています。

2)借地借家法 28 条では、「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。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。」と規定されています。

以上のとおり借地借家法により、

イ.「建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情」

ロ.「建物の賃貸借に関する従前の経過」

ハ.「建物の利用状況」

ニ.「建物の現況」

ホ.「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」等、

正当事由の存否を判断するにあたって考慮すべき事項が明文化されました。

この規定は、平成 4 年 7 月 31 日以前に成立した借家には適用されないものとされています。しかし、前記借地借家法 28 条で列举されているイ.ないしホ.の事由は、これまで裁判例で採用されてきた正当事由の判断基準を明文化したものです。したがって借地借家法 28 条の規定は、平成 4 年 7 月 31 日以前に契約された借家についての明渡しの正当事由の有無の判断に際しても、実務上大きな影響を与えるものとなっています。

4)借地借家法及び借家法の適用をうける借家につき、その明渡しの正当事由要素としては、以下のものがあります。

イ.建物使用の必要性

居住の必要性、営業の必要性、第三者の必要性など多様な必要性があります。貸主、借主双方の必要性を斟酌することになります。

貸主に居住の必要性が強い場合は貸主に有利なファクターとなります。

#### ロ. 土地の有効利用の必要性と有効利用の具体的計画

最近では貸主が土地を有効利用する必要性があれば明渡料と引換えに正当事由が認められるケースが多くなりました。

a. 対象建物（倉庫）が相当老朽化しており、対象建物の存する土地周辺は土地の高度利用が進み地価も著しく高騰しており、対象建物の底地の利用効率が周辺土地と比べて著しく低く、貸主はビル建築の計画を有しているというケースで、裁判所は、「原告においては本件土地の周辺の客観的な状況の変化等に応じ、本件倉庫その他本件土地の上に存する建物を取り壊し、その跡に近代的な建築物を建築し、もって本件土地を有効に活用する必要があるものと認められ、したがって、原告の被告に対する本件倉庫の賃貸借契約の更新拒絶については正当の事由があると認めるのが相当である。」（東京地判平 2.3.8 判時 1372 号 110 頁）と判示し、明渡料の提供なしに明渡請求を認めました。

b. 一方、東京地裁平成元年 7 月 10 日判決（判時 1356 号 106 頁）は、新宿駅近くの木造二階建て建物について、建物の老朽化が著しく耐火建築物に建て替えるの必要があり、土地の有効利用上もビル新築の必要が認められるが、借主の移転に伴う営業上の損失も極めて大きいというケースで、「原告の申出に係る 2500 万円の立退料の提示では未だ正当事由を具備するものとは認め難く右借家権価格のほか、代替店舗確保に要する費用、移転費用、移転後営業再開までの休業補償、顧客の減少に伴う営業上の損失、営業不振ひいては営業廃止の危険性などの諸点を総合勘案すれば、立退料として 6000 万円を提示することにより正当事由を具備するに至るものと認めるのが相当である。」と判示し、6000 万円の明渡料の支払を条件として明渡請求を認めました。

現在では、有効利用を理由にする明渡しの場合でも、明渡料により正当事由が補完され、明渡しが認められるケースがほとんどであるといえます。

#### ハ. 建物の利用状況

- a. 建物の種類、用途（居住用か事業用か）
- b. 建物の構造、規模（高層か低層か）

- a. 建物容積率等の土地利用の程度
- d. 建物の建築基準法適合の有無
- e. 建物としての効用

などのファクターが正当事由要素となります。

## ニ. 物の老朽度

建物が老朽化し、建替えの必要性があるほとんどの場合、正当事由が認められます。

- a. 建物が老朽化し、そのまま放置すれば間もなく朽廃するという場合や朽廃を防ぐための修繕に多大な費用がかかるという場合には、正当事由が認められます。

例えば、大正 12、3 年ころ建築された木造建物で、建物の各所にわたって朽廃化の状態が顕著で、構造的にも物理的にも安全といえない状態にあるというケースで、裁判所は、「原告が本件建物を取り壊すことは建物の現況に照らしやむをえないものというべきであり、その跡地に建物を新築することと相まって、本件建物の存する地域、場所の実情に相応した敷地の有効な利用を図るものとして、その必要性を肯認することができ、解約申入の正当事由を構成するに足りるものということができる。」として、明渡料の支払を条件とすることなく正当事由を認めました（東京地判昭 63. 10. 25 判時 1310 号 116 頁）。

- b. また、建物が大正年代の末ころ築造され、現在屋根の全面的葺替え、一部柱の根継ぎ、一部土台・基礎・敷居の入替え、天井の貼替え、根太の補修等の大修繕を必要とし、朽廃に至っているとはいえないにしてもほぼ 5 年前後で朽廃に至る状況にあるというケースで、裁判所は、「本件建物に必要とする大修繕は、その費用と修繕後の建物の効用などを比較考慮すると、これを施すことは現実的でなく建て替えるほかはない段階に至っていることが認められる」として、借家権価格の約 4 分の 1 にあたる 700 万円の明渡料の支払を条件として明渡請求を認めました（東京地判昭 63. 9. 16 判時 1312 号 124 頁）。

以上のように、建物の老朽化という事実だけでは正当事由として不十分であるとしても、明渡料の支払によって正当事由が補完される場合が大変多い

といえます。

#### ホ. 従前の経過

##### a. 権利金、更新料等の支払いの有無

権利金の支払いがなかったことは、正当事由のプラス要素として考慮されます。

##### b. 借家契約締結時から現在までの期間の長短

借家人が長期間借家を利用していることは、正当事由のマイナス要素と評価する判例があります。

##### c. 借家権設定時の事情

借家契約が当初他のビルが完成するまでの一時的な使用のために締結され、その後なし崩し的に通常の賃貸借に変更された場合、（東京高判昭 60. 10. 24 判タ 590 号 59 頁）や当該建物を取壊して新築する具体的予定のあることを知って貸借した場合（東京地判昭 61. 2. 28 判時 1215 号 69 頁）に正当事由を認めた判例があります。

##### d. 賃料額の相当性

賃料額が長期間低廉に推移したことは、正当事由のプラス要素となります。

##### e. 貸主に対する嫌がらせ等の不信行為

これらの行為は、正当事由のプラス要素になります。

#### へ. 財産上の給付

##### a. 明渡料の提供

##### b. 代替土地、建物の提供

借家人が対象物件を明渡しても、他に移転先が存在しているという場合や、賃貸人の方から明渡請求に際して対象物件に代わる代替不動産を提供した場合には、正当事由が認められやすくなります。

#### (d) 明渡料の考え方

先に述べたイ. ないしホ. の正当事由要素があるものの、これだけでは正当事由が十分ではないという場合に、明渡料を提供することによって初めて正当事由を具備させることができます。この意味で明渡料の提供は、正当事由の補完事由という性格をもつわけです。

明渡料の提供によって貸家の明渡を認めた判例としては次のようなものがあります。

イ. 借主がテナントの場合

No.	裁判所及び 判決日時	正当の事由		判 定 (明渡料等)
		貸 主 側	借 主 側	
①	東京地裁平 28. 8. 26	昭和 41 年築で老朽化激しい。耐震性に問題があり、耐震改修工事には多額の費用がかかる。他のテナントはすでに退去済みか退去が確実な状況。	本件建物に存在する公認会計士・税理士事務所として高い顧客誘引力がある。駅に近接しており、事務所としての使用に効率が良い。	500 万円の明渡料で明渡請求を認める。借家権価格を 158 万円、営業補償を 284 万円と査定し、立退料相当額を 442 万円とした鑑定結果を基準とした。
②	東京地裁平 28. 3. 18	本件建物は、耐震診断の結果、震度 6 ないし 7 の地震の際に、建物全体が倒壊する危険が極めて高い。補強工事では 2 億 4346 万円もの費用が掛かる。被告は複数店舗を有して営業しており退去後も営業を継続できる。	20 年以上の長期にわたり、日用雑貨の輸入、販売等を行ってきている。移転をすれば常連客の喪失等により多大な経済的損失を被る。	3000 万円の明渡料で明渡を認める。原告が自ら入居して使用する必要はないものの、建物所有者及び賃貸人として、耐震性に問題がある建物をそのまま放置し、賃貸することは疑問であり、原告が建物を取り壊すことには正当な理由がある。

③	東京地裁平 28.1.12	築後 50 年弱が経過。建築基準法上の耐震基準に不適合。地域一帯につき再開発計画が進められており、それに沿う形での具体的計画が存在する。代替物件が存在する。	10 数年間 DJ レストランバーとして現在まで営業。この収入により、家族の生活やローンの支払等をすべてまかなっている。	1000 万円の明渡料で明渡請求を認める。原告及び被告には、いずれも本件建物の明渡又は使用の必要性が認められるが、相当額の立退料の支払いにより正当事由を補完できる。
④	東京地裁平 27.1.13	建物 2 階部分に居住。老齢のため、階段を昇降して 2 階部分で生活を継続することが困難。同居している原告の子は、脳性まひで車いす生活。	建物 1 階部分で約 7 年間自動整備業を営む有限会社。階段には車いす用のリフトがついているなど、原告家族が生活することに不自由はない。	300 万円の明渡料で明渡を認める。原告側も被告側も本件建物の使用の必要性があるが、被告が事業の継続のためであるのに対し、原告及びその家族は日常生活のために使用を希望しており、原告側のほうがより切実。

⑤	東京地裁平 27.7.28	昭和 27 年築で老朽化。耐震基準満たさず。大規模な修繕を行う必要があり、そのためには被告からの明渡を受ける必要。被告は、入居時から老朽化を承知。老朽化を前提に賃料減額。賃料額の近隣との格差が非常に大きい。	平成 9 年以來、本件建物でのドラッグストアとしての営業。商圈を考慮した代替的移転先の発見は極めて困難。移転費用も莫大。被告が営業を継続しながらの補修をすべき。	1000 万円の明渡料で明渡しを認める。原告の、賃貸借契約を解約したうえで大規模修繕を行い有効活用を図る要望は一定の合理性、相当性がある。被告が営業を継続しながらの耐震工事は不可能。
⑥	東京地裁平 25.9.17	築後 45 年経過で老朽化が進行。近隣地区に都市計画決定が下され、計画実現のために本件建物を取り壊す必要がある。	本件建物で 30 年以上にわたり出航手続代行、訪問介護・居宅介護支援、臨床実験支援といった事業。移転先での信頼回復と顧客獲得は容易でない。原告には本件建物使用の必要性が無い。	896 万 6285 円の明渡料で明渡しを認める。本件建物は直ちに建直しが必要とはいえませんが、老朽化のため維持管理には相当な費用が必要であるので、土地を周辺土地と一体として有効利用し、新ビル内の権利を取得するという原告の計画には合理性、相当性がある。

ロ. 借主がレジデンスである場合

①	東京地裁平 28.12.22	原告は、原告の父から本件建物を相続（共有）。原告は現在無収入で、本件建物の敷地と隣接する原告自宅の敷地を有効利用しなければ相続税を支払うことができない。	被告は、妻とともに約 40 年以上本件建物を住居として使用。被告及び妻は 70 歳を超える高齢。	350 万円の明渡料で正当事由を認める。本件建物は経済的効用をすでに果たしている。原告が本件土地を有効利用することは十分な合理性がある。被告の建物利用の必要性は住居という点に尽きる。
②	東京地裁平 28.3.8	昭和 37 年築の木造 2 階建家屋の 2 階の一室を賃貸。老朽化のため、耐震改修工事をしなければ建物倒壊の恐れ。改修工事には多額の費用。原告は成年後見人で施設入居も入居費用等の負債あり。借地権を売却する必要性がある。	20 数年間居住。建物の老朽化は、耐震改修工事をする義務があるのに怠った原告の責任であり、これを原因にできない。他の部屋を賃貸すれば、原告は収入を得られたはず。	100 万円の明渡料で明渡を認める。倒壊の危険性は原告の管理不足により生じたものではない。原告には、解約申入れの時点で、改修工事費用を負担する能力はなかった。

③	東京地裁平 25.10.10	もともと二世帯住宅として子供と同居する予定であったが、原告妻の母の施設入居費用のため一時的に賃貸物件とした。原告夫婦は60歳を超え。子供夫婦は共働きで、お互いの協力のため同居が必要。区の住宅修築資金融資を受ける条件として息子夫婦との同居が必要。	20年以上現在の地域に居住。原告主張の正当事由は変遷がみられ、内容もあいまい。	102万円の明渡料で正当事由を認める。本件建物は二世帯住宅が予定されており、原告夫婦は60歳を過ぎて健康状態に不安を感じ、子供夫婦と同居しようと思うこと、及び、区の住宅修築資金融資を受ける条件として息子夫婦との同居が必要であったことは、賃貸物件の使用を必要とする事情と評価できる。
④	東京地裁平 26.9.2	築後90年を経過した木造住宅であり、倒壊の危険が高い。もともと被告の先代一代限りの契約。被告は、本件建物の約2キロ先にアパートを所有しているうえ、単身であり、東京都内での物件確保は容易。	被告は現在高齢で健康を害しており、他の場所で新たな生活を開始することは困難。被告は個人タクシーを営んでおり、その駐車場も本件建物の近隣にある。	75万円の明渡料で正当事由を認める。本件建物は老朽化が著しく取壊しの必要性が高い。被告は、一定の収入減もあり、代替的移転先の確保に大きな問題は無い。老齢になる前に転居を済ませる機会は十分にあった。

⑤	東京地裁平 17. 3. 25	昭和 34 年築。本件 建物は借地上にあ り、等価交換の上、 土地を自宅及び貸 駐車場として使用 する必要性があ る。	被告は生活保護を 受けて居住してい る。他に同様の賃 借物件は見つから ない。	80 万円の明渡料で正 当事由を認める。原告 は高齢で病気がちで あり、長男及びその家 族も療養看護を要し、 働き手がいない。老朽 化した貸家の修繕費 用の負担を強いるの は相当でない。被告 は、他に転居すること が可能。
---	--------------------	---	---	---

#### (e) 明渡料の算定方法

明渡料の算定方法は、事案ごとにならずしも同じではありませんが、更地価格に借家権割合を乗じた借家権価格を基準に正当事由の充足割合を考慮して算定するという方法が合理的です。

具体的設例で説明しますと、次のとおりです。

(具体的設例)

更地価格 25 万円／㎡する 200 ㎡の敷地上に建つ貸家 4 軒長屋（建物価 100 万円）の 1 戸の明渡しを求めるにつき、家主側の正当事由が 60%備わっている場合の明渡料は、122 万円と一応試算することができます。

(計算)

$$\{(200 \text{ m}^2 \times 25 \text{ 万円} / \text{m}^2 + 100 \text{ 万円}) \times 0.6 \times 0.4 \times (1 - 0.6)\} \div 4 = 122 \text{ 万円}$$

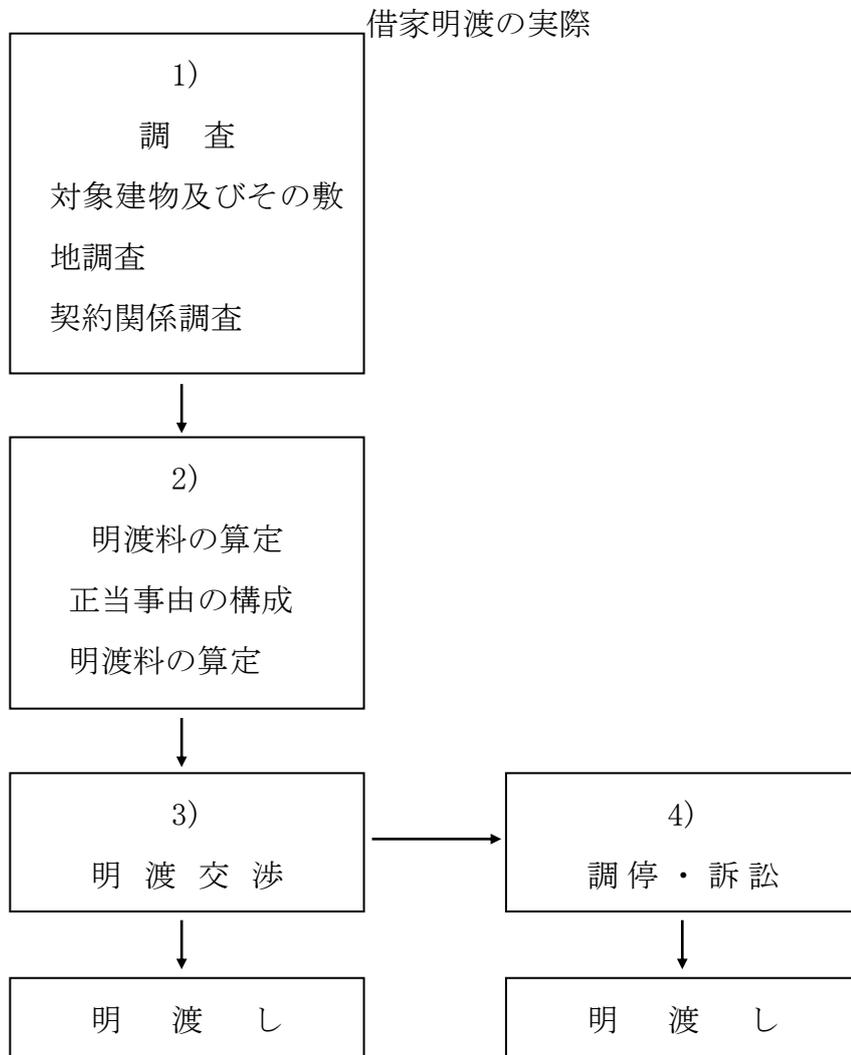
- \*1 借地権割合
- \*2 借家権割合
- \*3 正当事由が不足している割合
- \*4 4 戸のうちの 1 戸

その他、営業補償、移転実費（運送費、荷造費、動産損料、移転通知費等）なども明渡料算定に入れる場合もあります。

明渡訴訟になった場合は、明渡しを求める側は、不動産鑑定士に私的に借家

権価格の鑑定をしてもらい、この鑑定結果を基準に正当事由要素を考慮して明渡料を算定し、その額を明渡料として提供することが実務上多いといえます。

(f) 明渡手続の実際



1) 調査

対象貸家及びその敷地についての調査や契約関係の調査を行います。この調査により借家建物の老朽化や、土地の高度利用の必要性、契約関係における借主の不誠実な対応などの重要な基礎事実を採取します。これらの基礎事実は明渡を求める「正当理由」を構成する基礎事実となります。また、不動産鑑定士の意見を参考にしながら明渡料の算定の基礎となる土地・建物の価格の算定を行います。

2) 明渡料の算定

調査に基づき、明渡しを求める「正当事由」を法律的に構成するとともに、右正当事由によって明渡しを求める際の法律上妥当な明渡料の額を算定します。「正当事由」を構成する要素が多いほど明渡料は低額となります。

### 3) 明渡交渉

以上の手続を経て法律的な根拠方針を明確にして借家人と明渡しの交渉を行います。

### 4) 訴訟・調停

明渡しの交渉により借家人の同意が得られない場合は、調停・訴訟等の手続をとります。

訴訟手続を採った場合でも、裁判所は必ず判決をするというわけではありません。明渡訴訟の場合は、訴訟手続を経て訴訟上の和解によって解決する場合が相当多いといえます。

## (3) 借地借家法又は借家法の適用がない借家の明渡しとその方法

### (イ) 賃借人に賃貸借契約上の義務違反がある場合の明渡しとその方法

これについては、4 (2) (イ) (a) ないし (f) に述べたことと基本的には同じです。で上記記述を参照して下さい。

### (ロ) 賃貸借契約の存続期間が満了した場合又は期間の定めがない場合の明渡しとその方法

#### (a) 賃貸借契約の存続期間の定めがある場合

この場合は、存続期間の満了とともに賃貸借契約は終了します。貸主は上記存続期間の満了と同時に賃借人に対し法的に貸家の明渡請求をすることができます。この場合明渡料等は必要ありません。

なお、民法 604 条 1 項には、借家法の適用のない貸地については、「賃貸借の存続期間は、二十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、二十年とする。」との規定があります。

また、民法上では賃貸借の最短期間の制限はありません。

#### (b) 賃貸借契約の存続期間の定めがない場合

民法 617 条 1 項 2 号によると、賃貸借の存続期間の定めのない貸家の場合は、貸主はいつでも解約の申入れができ、解約申入れの意思表示が賃借人に到達して

から3か月経過した時に賃貸借契約は終了します。したがって貸主はその時点で借主に明渡請求をすることができます。この場合明渡料等は必要ありません。

解約の申入れとは、契約を将来に向って終了させる意思表示のことをいいます。

## 5 貸地、貸家の明渡しの急所

貸地、貸家の明渡しを考える場合、当該貸地、貸家が借地借家法、借地法及び借家法の適用を受けるものか否か、貸地、貸家の賃貸借契約に債務不履行による解除事由がないかどうかをまず検討することが大切です。借地借家法、借地法及び借家法の適用がない場合や債務不履行がある場合は、明渡しの際に明渡料が不要であり、そのうえ明渡しをより迅速に行うことが可能であるからです。

借地借家法、借地法及び借家法の適用があり、かつ債務不履行もない場合には、期間満了による更新拒絶又は解約申入れ（借家の場合）をするには「正当事由」が必要となります。この場合、十分資料を集めて正当事由要素を調査し、しっかりとした法律構成をし、かつ明渡料の見積をしたうえで、明渡交渉、明渡裁判に臨む必要があります。

このように、法的に正当な手順さえ踏んでいけば、貸地、貸家の明渡しを行うことは極めて現実的なものとなっています。

## 6 貸地の明渡しの具体的事例

### (1) 事案の概要

#### (イ) 事実関係

本件土地	大阪市近郊の所在の宅地約 280 m <sup>2</sup>
権利の負担	
種 類	非堅固建物所有を目的とする賃借権
賃 借 人	男性 (70 歳)
賃 料	月額約 6 万円
土地の特性	交通至便な住宅地
本件土地の更地価格	約 1 億円

#### (ロ) 紛争の内容

本件賃貸借契約は、大正 14 年に締結され、平成 7 年 12 月 31 日に期間が満了し

ました。賃貸人（本件土地の所有者）は、本件土地を含む一団地を所有しており、この一団地上に中高層の賃貸マンションを建築し、有効活用したいと希望していました。

## (2) 解決の方針

- (イ) なるべく低い明渡料で解決することを目標とする。
- (ロ) 示談交渉では、賃借人に明渡料の提示をさせるように交渉していく。
- (ハ) 示談交渉で、可能な限り、賃借人から情報を収集する。
- (ニ) 示談交渉で賃借人が明渡料の提示をした後に、示談交渉を継続するか訴訟手続で和解をするかの判断を行う。

## (3) 結果

示談交渉で、借地人から金 4000 万円の明渡料を提示させたのち訴訟を提起。訴え提起後、4 か月（第 5 回期日）で金 2000 万円（内、1500 万円は 10 年払）で和解が成立。

更地価格約 1 億円の土地をその約 2 割の 2000 万円の立退料を支払うことで明渡を受けることができました。

## (4) 成功のポイント

- (イ) 示談交渉で、賃借人に明渡料の提示をさせたこと。
- (ロ) 示談交渉で、賃借人側の家族構成、今後の同居の方針等の重要情報を収集できた
- (ハ) 示談交渉に早期に見切りをつけて、訴訟での和解に持ち込んだこと。

## 7 貸家の明渡しの具体的事例

### 事例その 1

#### (1) 事案の概要

##### (イ) 事実関係

本件土地	大阪市中心部所在の宅地約 130 坪
権利の負担	
種 類	地上建物につき賃借権
賃 借 人	23 人（居住用 16 名、営業用 7 名）
賃 料	居住用 1 軒当り月額金 2 万 5000 円前後
営 業 用	1 軒当り月額金 6 万円前後

期 間	定めなし
土地の特性	交通至便な商業地
本件土地の更地価格	金 10 億 2700 万円（平成 4 年） （計算）坪 790 万円×130 坪

#### (ロ) 明渡しの目的

賃貸人（本件土地建物の所有者）は、貸家人明渡しの後、同敷地に高層賃貸マンションの建設を計画していました。

#### (2) 解決の方針

(イ) できるだけ低い明渡料で解決する。

(ロ) 居住目的の賃借人と営業目的の賃借人を分断して解決していく。

(ハ) まず、居住目的の賃借人との示談交渉を行い、大部分の示談による明渡しの合意を成立させたのち、営業目的の賃借人と示談交渉をし、交渉期間を 2～3 か月程度と決めておき、その間に明渡しの合意ができなければ訴訟を行う。

(ニ) 訴訟は、賃借人 1 名ずつ別々に提起する。

(ホ) 訴訟は、有利な見通しのものから順次判決をとる。

#### (3) 結果

(イ) 弁護士 3 名が、居住目的の賃借人 16 名と交渉を開始し、3 か月以内に 14 名と明渡料金 20 万円～75 万円で示談による明渡しの合意が成立。

(ロ) 交渉開始後 4 か月後に、営業目的の賃借人 7 名に対し、訴え提起。

(ハ) 訴え提起 3 か月後に営業目的の賃借人 1 名と裁判上の和解が成立。

訴え提起 7 か月後に訴えを提起していなかった居住目的の賃借人 2 名と示談による明渡しの合意が成立。

(ニ) 訴え提起後約 1 年 6 か月後に、営業目的の賃借人 7 名全員に対し、第 1 審判決ですべて勝訴。その後、約 6 か月で明渡完了。

(ホ) 明渡しに要した期間約 2 年 3 か月、明渡料合計金 4555 万円（更地価額の 4.4%）で明渡しが実現。

#### (4) 成功のポイント

(イ) 複数の弁護士が組織的に交渉、訴訟に従事したこと。

(ロ) 相手方をまとめさせず 1 軒ずつ別々に交渉したこと。

(ハ) 賃借人との交渉の順序が正しかったこと。

(ニ) 居住目的の賃借人との間で早期から低額の明渡料で示談解決をしたこと。

(このことが営業目的の賃借人に対する勝訴判決に大きく影響している)

(ホ) 賃借人1名ごとに訴訟を提起し、有利な見通しのものから判決をとり、その判決を他の訴訟に有利に利用したこと。

## 事例その2

### (1) 事案の概要

#### (イ) 事実関係

本件土地	446 m <sup>2</sup>
本件建物	鉄骨造陸屋根3階建共同住宅 (S49 築) 1F～3F各 212 m <sup>2</sup>
借家人	15名中12名在室
家賃	5万3000円～4万6000円
保証金	30万円～50万円

#### (ロ) 明渡しの目的

建替えのために借家人に対し明渡しを要求。

### (2) 解決の方針

(イ) 貸主の希望条件 (交渉から6か月間で明渡しを完了してほしい。明渡料は借家人1人につき100万が上限、保証金は全額返還) に沿うべく早急に解決する

(ロ) 100万円以下で明渡しに応じる者から先に示談解決する。

(ハ) 時間的制約があったため、4名の弁護士が同時に交渉。

### (3) 結果

(イ) 平成9年4月中頃から交渉をはじめ、同年10月末に明渡完了 (期間6か月)。

(ロ) 明渡料100万円前後ですべて示談解決。