

不動産明渡マニュアル

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ます。

さらに、都市及びその周辺部のこれらの古くからの貸地、貸家では、その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。

このような状況で、都市及びその周辺部における、これらの古くからの貸地、貸家所有者にとりましては、不動産の有効活用、その前提として貸地、貸家の明渡しをしていく必要性に迫られております。

古くからの貸地、貸家を明渡すことにより、これ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、相続税を大巾に軽減することができます。さらに、貸地、貸家所有者にとり、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

(1)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ので、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。右法律上の要件を充足することによって、貸地、貸家の明渡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、貸家の明渡問題は、まさしく法律問題であるといえることができます。

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、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退蔵不動産のうちの貸地のほとんどは、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であり、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ので、以下では主に借地明渡しに係る借地法の規定について説明します。

(ロ)借地権の定義

借地法1条は、「本法ニ於テ借地権ト称スルハ建物ノ所有ヲ目的トスル地上権及賃借権ヲ謂フ」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借権には、借地法の適用がありますが、そうでない場合は、借地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、借地法の保護の対照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、借地法の適用はありません。

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、イ.ゴルフ練習場を目的とする場合、ロ.バッチング練習場を目的とする場合、ハ.自動車展示販売・修理を目的とする場合、ニ.作業場、物品・資材置場を目的とする場合、ホ.露天造船用を目的とする場合、ヘ.養鱒場、釣堀を目的とする場合、ト.自動車教習所を目的とする場合などがあります。

(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

借地法9条は「第2条乃至前条ノ規定ハ臨時設備其ノ他一時使用ノ借地権ヲ設定シタルコト明ナル場合ニハ之ヲ適用セス」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。借地借家法にも同様の規定があります（借地借家法25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、建設土木工場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。

(2)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、「当事者ノ一方カ其債務ヲ履行セサルトキハ相手方ハ相当ノ期間ヲ定メテ其履行ヲ催告シ若シ其期間内ニ履行ナキトキハ契約ノ解除ヲ為スコトヲ得」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。

(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判例もあります。

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。

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巻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巻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す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。転貸の約束をし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。

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解除は認められないという例外があります。

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。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もあります。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）、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）、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）、土地賃借人が借地上の建物で同居生活をしてき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）には解除が認められませんでした。

土地の賃借人が借地上に所有する建物を第三者に賃貸し、これに付随して、その借地をこれに使用させても、借地を転貸したことにはなりません。

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関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。

なお、この解除権については、民法 167 条 1 項（債権の消滅時効の規定）が適用され、無断譲渡・無断転貸による当該土地の使用収益が開始されたときから 10 年を経過したときは時効によって消滅します。したがって、無断譲渡・無断転貸の事実気づかずに 10 年間経過してしまうと、もはや解除ができなくなりますので注意を要します。

(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。

なお、無断増改築禁止の特約の効力について、最高裁判所は、「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 巻 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、100%解除できるとは限りません。

(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、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）、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）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。

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 巻 8 号 1069 頁）や、2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 巻 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することができます。

(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には、保管義務違反を理由に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

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、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）、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）、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偽装した場合（福岡地小倉支判昭 50.7.30 判タ 332 号 328 頁）、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）、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）などがあります。

(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	20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	20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。

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。

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。

なお、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）。参考までにまとめておきます。

	ケ ー ス	契 約 期 間
一 回 目 の 契 約 期 間	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
最 初 の 更 新 後 の 契 約 期 間	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
二 回 目 以 降 の 更 新 後 の 契 約 期 間	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

(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4条）、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（借地法6条）

1)前記のとおり、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）。

2)借地法4条1項は、「借地権消滅ノ場合ニ於テ借地権者力契約ノ更新ヲ請求シタルトキハ建物アル場合ニ限り前契約ト同一ノ条件ヲ以テ更ニ借地権ヲ設定シタルモノト看做ス但シ土地所有者力自ラ土地ヲ使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合ニ於テ遅滞ナク異議ヲ述ヘタルトキハ此ノ

限ニ在ラス」

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。

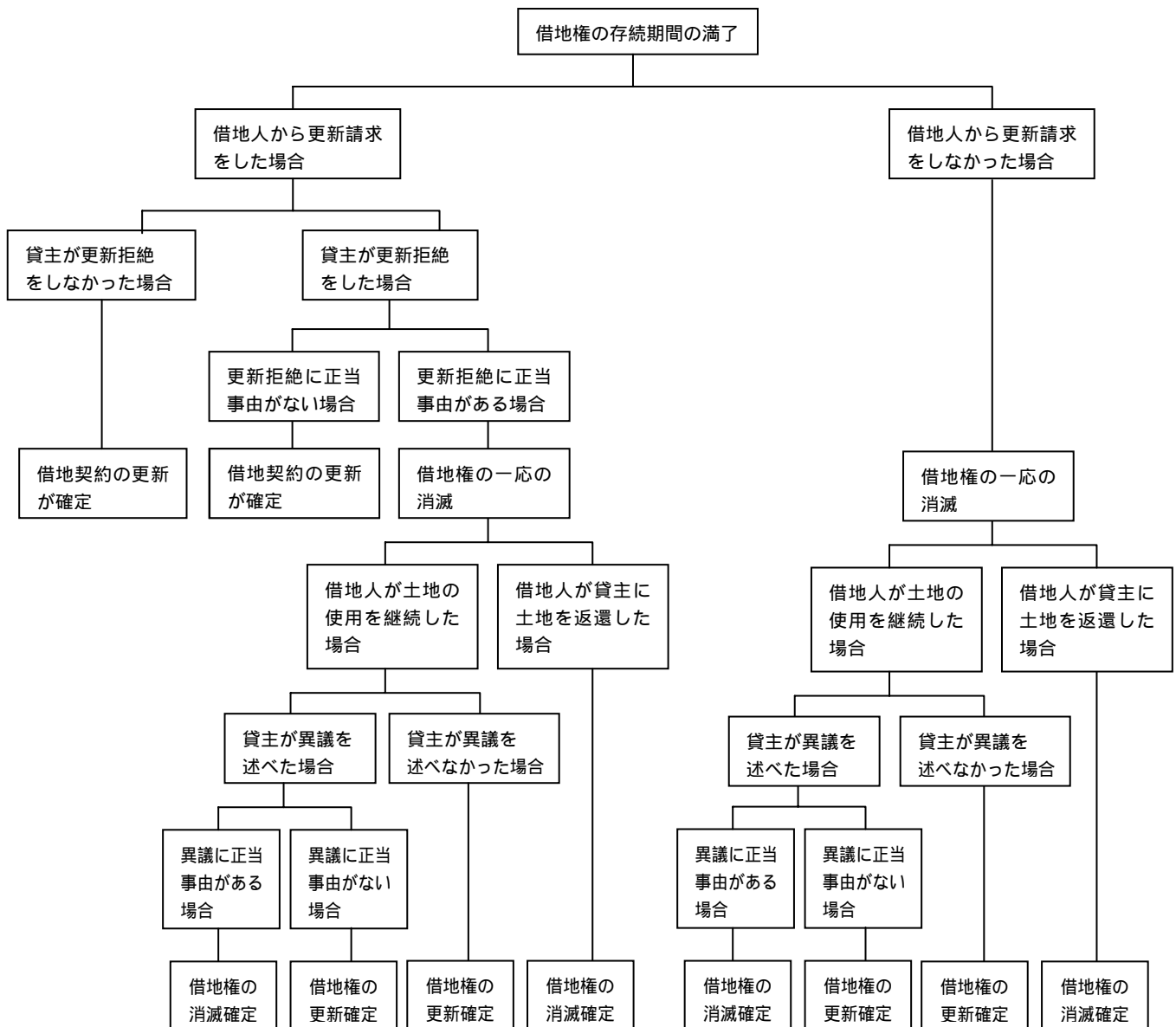
実際上は、借地契約の存続期間満了にあたり、まず貸地人が明渡を求め、これに対し借地人が明渡を拒否するのが通常です。貸地人の明渡し請求に更新拒絶の意思が表示され、借地人の明渡拒否に更新請求の意思が表示されているといえます。

3)借地法6条1項では、

「借地権者借地権ノ消滅後土地ノ使用ヲ継続スル場合ニ於テ土地所有者カ遅滞ナク異議ヲ述ヘサリシトキハ前契約ト同一ノ条件ヲ以テ更ニ借地権ヲ設定シタルモノト看做ス」

と規定され、同法2項で、建物がある場合には、貸地人の異議は正当事由に基づくことが必要であ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。

4)以上借地法4条、同法6条をフローチャートでまとめると、次のとおりとなります。



(c)更新拒絶（借地法4条）または異議（借地法6条）のために「正当事由」が存在すること

1)平成4年7月31日までに設定された借地権には、借地法4条、同法6条の規定が適用されます。

借地法4条、同法6条によると、貸主の更新拒絶または異議は、「土地所有者カ自ラ土地ヲ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)ところで、借地借家法（平成4年8月1日から施行）5条1項、2項では、

「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。」（1項）

「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、前項と同様とする。」（2項）

と規定され、同法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。

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

正当事由の有無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き、その明渡しの正当事由の有無の判断に際し、実務上大きな影響を与えるものとなっています。

3)借地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. 土地利用の必要性

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、下記八. ないしへ. 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%の防火地域内にあって、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、裁判所は、「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。

八. 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）
- なども正当事由の要素となります。

二. 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。

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。

(e) 明渡料の算定方法

明渡料の算定方法は、事案ごとには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 / m²する 100 m²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)

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

*1 借地権割合

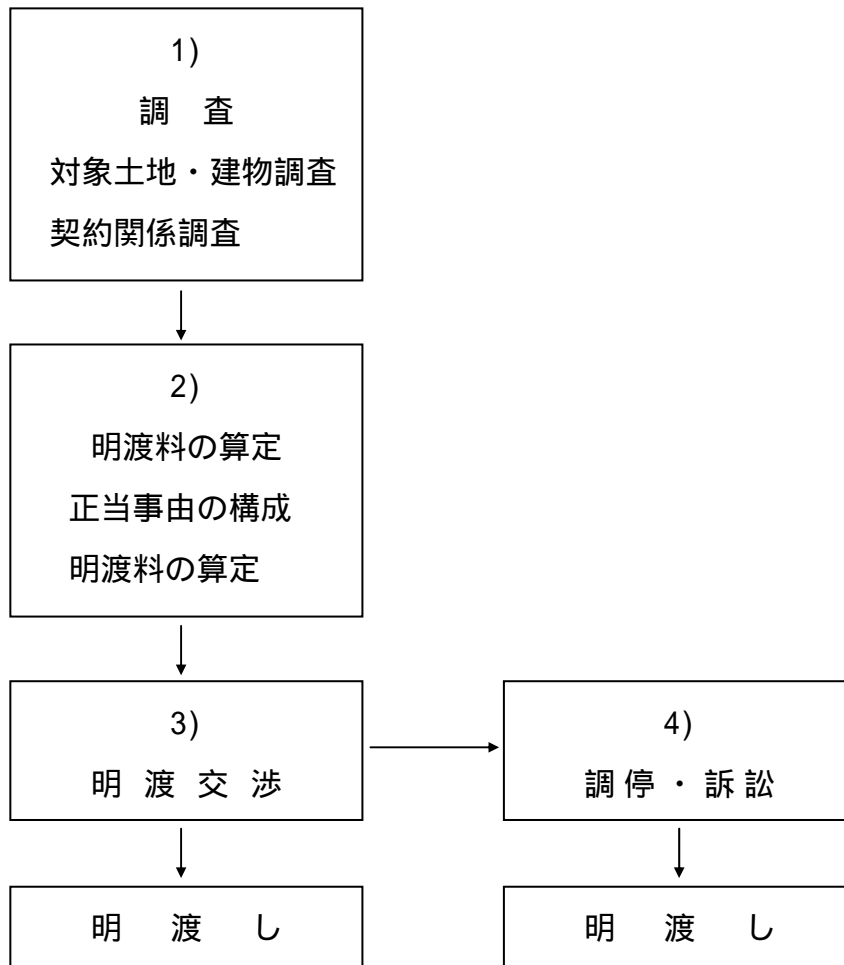
*2 正当事由が不足している割合

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、裁判所は必ず裁判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、「賃貸借ノ存続期間ハ 20 年ヲ超ユルコトヲ得ス若シ之ヨリ長キ期間ヲ以テ賃貸借ヲ為シタルトキハ其期間ハ之ヲ 20 年ニ短縮ス」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てい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退蔵不動産のうちの貸家のほとんどは、借地借家法施行前（平成 4 年 7 月 31 日まで）に契約された貸家であり、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ので、以下では主に借家明渡しに関係する借家法の規定について説明します。

(ロ) 借家法 1 条の 2 は次のとおり規定しています。

「建物ノ賃貸人ハ自ら使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合

ニ非サレハ賃貸借ノ更新ヲ拒ミ又ハ解約ノ申入レヲ為スコトヲ得ス」

これによると、「建物」の「賃貸借契約」には借家法1条の2の適用がありますが、そうでない場合は、同法1条の2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、借家法1条の2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」として借家法1条の2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家法1条の2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

借家法1条の2の適用があるのは、「賃貸借契約」であり、同条は「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きまります。

(ハ)一時使用による借家法の適用除外

借家法8条は「本法ハ一時使用ノ為建物ノ賃貸借ヲ為シタルコト明ナル場合ニハ之ヲ適用セス」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、借家法すべての規定が適用されません。借地借家法にも同様の規定があります（借地借家法38条、39条、40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 巻 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、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、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、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 巻 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、借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巻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

借借人は、賃貸人の承諾を得なければ第三者に借借権を譲渡したり、借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、借借人が賃貸人の承諾を得ずに第三者に借借権を譲渡したり、借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）。

借借権の譲渡とは、賃貸借契約上の借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、借借人（転貸人）が借借目的物を第三者（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。転貸の約束をただだけでは契約解除の前提としての転貸とはいえず、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うよりも、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のない一定の場合、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。

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）、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）、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）、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）、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）、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借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 巻 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。

工事の規模が小さく現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）、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 巻 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）、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）、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 巻 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解すべきであり、現状回復が簡単にできるというだけではこれにあたらぬということ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 巻 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、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）、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）、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）、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）、2 階建て住宅の一部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（横浜地判平元 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 20 年以下でなければなりません（借家法 3 条

の2、民法604条1項)。

借家契約の存続期間の定めが20年を超える場合には20年に短縮されます。また、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。

(b)更新拒絶をすること(借家法2条)または解約申入れをすること(借家法3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

借家法2条1項は

「当事者力賃貸借ノ期間ヲ定メタル場合ニ於テ当事者力期間満了前6月乃至1年内ニ相手方ニ対シ更新拒絶ノ通知又ハ条件ヲ変更スルニ非サレハ更新セサル旨ノ通知ヲ爲ササルトキハ期間満了ノ際前契約ト同一ノ条件ヲ以テ更ニ賃貸借ヲ爲シタルモノト看做ス。」

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前6か月ないし1年前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(借家法2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

借家法3条は

「賃貸人ノ解約申入ハ6月前ニコレヲ爲スコトヲ要ス」

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(借家法1条の2)

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、「建物ノ賃貸人ハ自ら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)ところで、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条で列挙されているイ.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き、その明渡しの正当事由の有無の判断に際し、実務上大きな影響を与えるものとなっています。

4)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。

八. 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。

二. 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。

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。

	・ 地域 ・ 判決日時	正当の事由		判 定 (明渡料等)
		貸 主 側	借 主 側	
イ	東京 昭 51.4.20	都内の一等地にある店舗兼住宅。無断増改築及び無断転貸の事実あり。ビルを新築して生活資金を得る必要があるとして明渡請求。	昭和 26 年以降同所で小売店経営。安定した営業を続けており立退によって生活の基盤を失う。	242 万 3592 円の明渡料で明渡請求を認める。明渡料は立退による借主の損失を全て補償するものでなくてもよい。
ロ	大阪 昭 55.5.28	一人住まいの老人。近所に間借りしている次男夫婦との同居を希望し、昭和 46 年以降店舗兼住宅に対し明渡請求を続けている。	昭和 26 年から営業を継続。移転先の店舗を探すのが難しい。	300 万円の明渡料で明渡を認める。

八	東京 昭 56.1.30	地方転勤のために住居を賃貸。立ち退いてもらえないためアパート住まいを余儀なくされている。	10 数年間居住し、生活基盤がここに確立している。	200 万円の明渡料で正当の事由を補完している。解約申入れには正当事由が不十分であるが付近で借家が入手可能で、明渡料によって移転による損害を補償できる。
二	東京 昭 57.1.28	第一種住居専用地域にある長屋式の店舗兼住居。大正 13 年ごろの建築で老朽化。特約違反がある。親族が敷地を使用する必要がある。	無条件の更新拒絶は認められない。	100 万円の明渡料提供によって、解約申入れに正当事由が認められる。特約違反は認められない。無条件で更新拒絶はできない。
ホ	東京 昭 58.1.30	大正 15 年築の木造一戸建て。老朽化しており防災上取壊しの必要がある。跡地には貸主の兄弟が住居を新築して、居住する必要がある。	母から居住権を承継。他所のマンションに居住し、家財道具の置場として利用。	51 万円の明渡料で正当事由を補完。双方に自己使用の必要性の根拠が薄い、借主の移転の費用を補填することによって正当事由が補完される。
へ	東京 昭 58.5.30	2 戸の建物明渡請求を行うにつき、それぞれ明渡料 450 万円、600 万円の支払いを申し出た。		貸主が申し出た左の金額を超える明渡料各々 700 万円、1000 万円の支払いと引換えに明渡請求を容認。

ト	東京 昭 59.2.28	木造 2 階建の 4 軒 続き長屋。昭和 12 ~3 ごろの建築で 老朽化が進み、行 政庁により除去・ 改築等の勧告を受 けていることを理 由に明渡を請求。	40 年間居住し、昭 和 53 年ごろから 同所で営業を開 始。ただし内職程 度で月収 2~3 万 円程度。	150 万円の明渡料で明 渡を認める。借主に居 住の必要性が低く、貸 主にも取壊し後の具 体的な利用計画がな いが、建物の朽廃時期 が近いなどを勘案す れば明渡料提供によ り正当事由が補完さ れる。
チ	大阪 昭 59.7.20	4 戸の長屋式建 物。建築 50 年以上 で老朽化し危険な 状態にある。	30 年間居住。現在、 借主は別のところ に居住している が、母が居住中。 継続居住を希望し ている。	150 万円の明渡料で正 当事由が認められる。 老朽化が進み、建て替 えの必要性は認めら れるが、居住としての 機能は残している。し たがって立退による 経済的不利益を全て 借主に負わせるのは 適当ではない。
リ	東京 昭 63.9.16	建物が老朽化した ことを理由に明渡 を請求。		正当事由を補強する ものとして、借家権の 約 4 分の 1 に相当す る金額(700 万円)の明 渡料の支払によって 建物の明渡請求を認 める。

ヌ	東京 平 3.4.24	日本橋にある築60年以上を経過したビル。建て替えの必要があり貸室の明渡を請求。借地権相当の明渡料を提示。	借主は当該賃借人のみで他は空き室。	建て替えの必要があり、賃貸が一部分の場合、敷地の収益性等を考慮すれば、借家権価格相当の明渡料の提供による解約申入れは正当事由を備えている。
ル	東京 平 3.7.16	基本構造も含めて全体として老朽化が顕著な賃貸建物。このまま推移すれば遠からず朽廃が必至なので解約を申入れ。	賃料が安いこともあり明渡は認められない。	建物は傾斜して隣家に損傷を及ぼしており、隣家が撤去されれば支えを失って傾斜がすすみ近隣に不安を与える状態。老朽化は経年によるもので不可避。 貸主には自己使用の必要性はないが、この状況に照らせば明渡料の提供による解約が合理性を欠くことにはならない。
ヲ	東京 平 3.7.26	木造2階建住居のうち、2階6畳部分の明渡を請求。	正当事由がないので応じられない。	借家法の適用を認め、300万円の明渡料と引換えに明渡を命じる。

ワ	東京 平 3. 9. 6	地方国立大学教授が都内の大学教授に転職。賃貸していた建物に自己使用の必要が生じて明渡を請求。	30年以上居住、生活の基盤をここで築いてきた。経営する会社の本社はここに置かれており、長女もワークショップ教室をここで開いている。	700万円の明渡料の提供により解約を認める。貸主、借主の建物使用の必要性を比較検討すれば、貸主の必要度の方が大きい。借主に明渡料と引換えに明渡を命じる。700万円の明渡料は妥当な金額である。
---	-----------------	--	---	---

(e)明渡料の算定方法

明渡料の算定方法は、事案ごとには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 / m² する 200 m² 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)

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

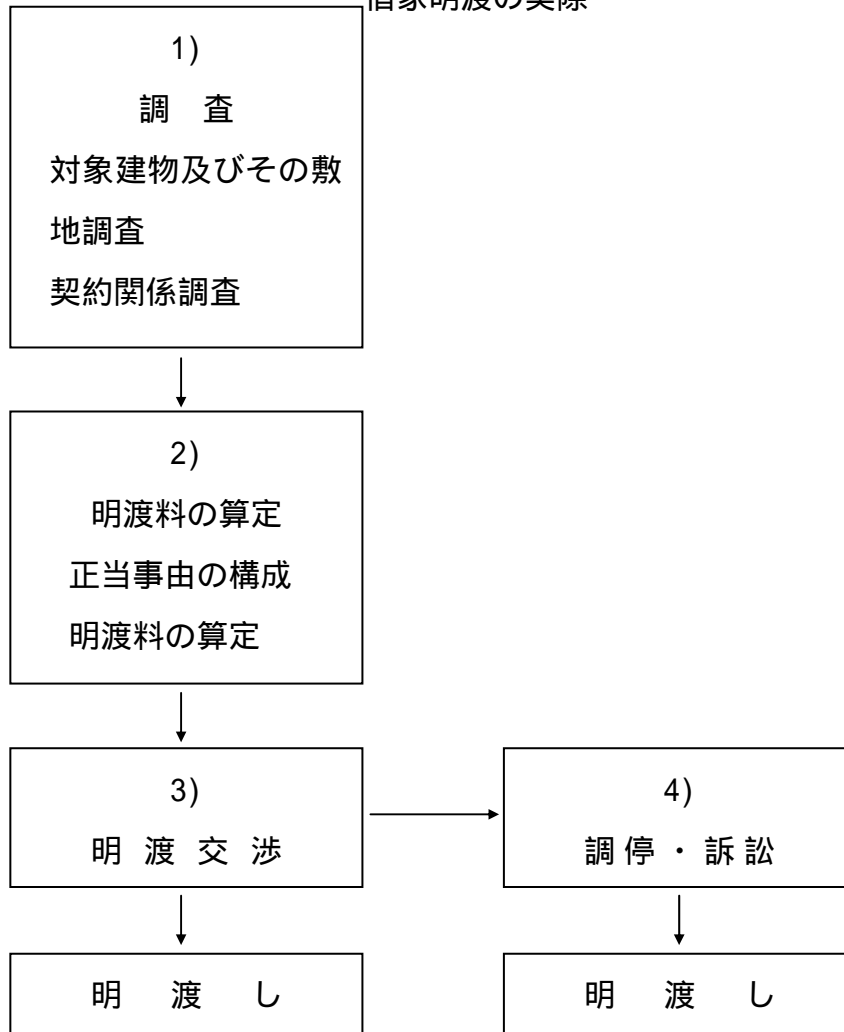
- *1 借地権割合
- *2 借家権割合
- *3 正当事由が不足している割合
- *4 4 戸のうち 1 戸

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

借家明渡の実際



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、「賃貸借ノ存続期間ハ 20 年ヲ超ユルコトヲ得ス若シ之ヨリ長キ期間ヲ以テ賃貸借ヲ為シタルトキハ其期間ハ之ヲ 20 年ニ短縮ス」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、契約を将来に向け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、貸家が借地法、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。借地法、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。

借地法、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 ²
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。

(二)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 ²
本件建物	鉄骨造陸屋根3階建共同住宅(S49築) 1F~3F各212 m ²
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。