

正当事由と立退料の今日的課題

七戸, 克彦
九州大学大学院法学研究院 : 教授

<https://hdl.handle.net/2324/1917876>

出版情報 : 2018-04-18. 民事法研究会
バージョン :
権利関係 :

14 正当事由と立退料の今日的課題

七戸 克彦

九州大学大学院法学研究院教授

I 問題の所在

1. 考察の対象

借地権者・転借地権者の更新請求または土地使用継続による借地契約の更新に対して、借地権設定者が異議を述べるためには（借地借家5条）、「正当の事由」を必要とする（同法6条）。同様に、建物賃貸借につき期間の定めのある場合の賃貸人による更新拒絶の通知（同法26条）および期間の定めのない場合の解約申入れ（同法27条）についても、「正当の事由」が必要とされる（同法28条）。

正当事由制度の制度趣旨は、貸主・借主間の土地・建物の利用調整にあり、そのため、旧法（借地4条、借家1条ノ2）下の判例理論を明文化した借地借家法6条・28条は、正当事由の判断要素に序列を設け、①両当事者の土地・建物の「使用を必要とする事情」の比較衡量を主位的な判断要素とし、②借地・建物賃貸借に関する「従前の経過」、③土地・建物の「利用状況」（さらに借家関係においては「建物の現況」も）、④借地権設定者・建物賃貸人の申し出た「財産上の¹給付」を、①のみでは決しない場合の副次的・補完的な判断要素としている。

なお、補完的な判断要素のうち、④の財産上の給付には種々のものがある

が(たとえば代替物件の提供等)、大多数を占めているのは、いわゆる立退料であって、今日の正当事由をめぐる議論は、裁判例の分析を通じて、④立退料の支払いがなくても①の利益衡量だけで正当事由が認められる場合にはどのようなものがあるか、あるいは④どの程度の立退料を支払えば①の利益衡量が補完されるかを割り出すことを中心に展開している。²

- 1 そもそも正当事由の制度は、太平洋戦争開戦の9カ月前に新設された戦時立法であったが(昭和16年3月8日法律第55号借地法改正、同日法律第56号借家法改正により創設)、戦後の極端な住宅難から経済復興、高度経済成長期にかけての最高裁判例によって、本文に述べたような判断要素が定立され、平成3年(10月4日法律第90号)借地借家法は、これをそのまま条文化したものである。
- 2 塩崎勤=西口元編『借地借家法の正当事由の判断基準』判タ1020号(2000年)、松田佳久「正当事由具備の段階的判断と借地立退料の意義(1)~(2・完)」大阪経大論集58巻5号(2007年)49頁、6号(2008年)263頁、松田佳久「判例分析に基づく借家立退料の法的機能および借地立退料と借家立退料との異同(1)~(3・完)」大阪経大論集59巻1号31頁、2号175頁、3号87頁(いずれも2008年)、澤野順彦『借地借家の正当事由と立退料——判例事例集[改訂版]』(新日本法規出版・2009年)、安西勉=石原豊昭『地代家賃・権利金・敷金・保証金・承諾料・更新料・立退料[全訂版]』(自由国民社・2009年)、東京都不動産鑑定士協会研究研修委員会編著『借家権と立退料』(東京都不動産鑑定士協会研究研修委員会・2009年)、海老沼利幸監修『すぐに役立つ最新版「賃貸」をめぐるお金の法律常識マニュアル——賃料・敷金・立退料・権利金・承諾料・保証金』(三修社・2010年)、本田純一『借家法と正当事由の判例総合解説』(信山社・2010年)、秋山靖浩『不動産法入門——不動産をキーワードにして学ぶ』(日本評論社・2011年)256頁以下、藤井俊二「正当事由制度の実態と課題」松尾弘=山野日章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』(商事法務・2012年)121頁、本田純一=山野日章夫=植垣勝裕=早田尚貴=岡山忠広「〈座談会〉借家の賃貸人による解約申入れまたは更新拒絶の正当事由に関する裁判例の動向(上)(*)」NBL978号66頁、979号48頁(いずれも2012年)、澤野順彦編『実務解説借地借家法[改訂版]』(青林書院・2013年)、澤野順彦『論点借地借家法』(青林書院・2013年)、荒木新五『実務借地借家法[新訂第3版]』(商事法務・2013年)、田山輝明=澤野順彦=野澤正充編『新基本法コンメンタール借地借家法』(日本評論社・2014年)、宮崎裕二「取引法研究会レポート・借家の正当事由に関する裁判例分析から見えてきたもの——正当事由への様々な誤解」法時86巻3号(2014年)105頁、小野寺昭夫=横山正夫『立退料の決め方——どんな場合にいくら払う!? [第3版]』(自由国民社・2014年)、安西勉=石原豊昭『地代家賃権利金・敷金・保証金・承諾料更新料・立退料[第3版]』(自由国民社・2014年)、野田謙二「土地の有効利用を目的とする建物賃借人に対する明渡請求——正当事由・立退料の考え方と交渉実務」市民と法91号(2015年)64頁、荒木新五『要約借地借家判例154[新版]』(学陽書房・2015年)、清水俊順=高村至編『借地借家事件処理マニュアル』(新日本法規出版・2016年)、内田勝一『借地借家法案内』(勁草書房・2017年)、住田英穂「正当事由制度の意義と民法学」浦川道太郎先生・内田勝一先生・鎌田薫先生古稀記念論文集『早稲田民法学の現在』(成文堂・2017年)187頁、伊藤秀誠『実務裁判例・借地借家契約における正当事由・立退料』(日本加除出版・2017年)、川口誠=岡田修一『判例データブック・借地借家の正当事由・立退料』(新日本法規出版・2017年)。

2. 判例研究の限界

ところで、平成19年以降の正当事由と立退料をめぐる裁判例で、紙媒体の判例集に収録されている事案は、本稿を執筆している平成29年4月10日時点では、わずか17例にすぎないため、判例研究は、必然的に電子データベースに頼らざるを得なくなるが、紙媒体の判例集でも問題となっていたサンプリングバイアスの問題が、判例データベースでは、さらに顕著になっている点に注意しなければならない。

第1に、収録されている裁判例は、各種データベースによってまちまちで、重複判例が少ない。平成19年1月1日以降の正当事由と立退料に関する裁判例を、同一のキーワードで検索してみると（データベース最終検索日・平成29年4月10日）、Westlaw Japanの抽出件数が最も多く248件、次いでTKCのLEX/DBが166件、以下、LLI判例秘書の123件、第一法規D1-Law.com判例体系の116件と続く。しかし、これらの裁判例を列举した総数は、後掲〈表2〉のごとく346件になる。これは、判例収集に関して、各データベース会社の「個性」が強く出ているためであるが、その結果、われわれユーザーとしては、どれか1つのデータベースを使用するだけでは、判例研究の体をなさず（「判例時報」や「判例タイムズ」1誌のみの収録判例を用いて判例分析をするようなものである）、すべてのデータベースの使用が不可欠になる。

第2に、上記とは正反対に、各種データベースのすべてに共通するサンプリングバイアスの問題も存在する。それは、東京地方裁判所（本庁）の裁判例ばかりが収録されている点である。〈表1〉は、目下公表されている直近（平成27年度）の「司法統計年報」の民事・行政事件の既済件数と、各種データベースに収録された同時期の判例数を比較したものであるが、収録判例が

3 TKCのLEX/DBが、運営母体との関係で、税務関係の判例が多く収録されていることはよく知られているが、入力時期（情報の速さ）に関しても、正当事由と更新料に関する裁判例についていえば、平成29年4月10日に検索した段階では、判例体系が収録している直近の裁判例が平成28年12月22日（後掲〈表2〉【346】）であるのに対して、判例秘書は同年8月26日（【337】【338】）、Westlaw Japanは同年7月4日（【334】）、LEX/DBは同年5月24日（【333】）である。

いかに東京地方裁判所の裁判例に偏傾しているかがみてとれる。一方、事柄を借地借家関係の裁判例に限ってみても、〈表2〉から知られるように、東京以外の事例はわずか6例で（【12】福島、【53】名古屋、【67】札幌、【191】沼津、【214】岡山、【298】熊本）、残りはすべて東京——しかも立川支部の裁判例は1例のみ（【205】）である。それゆえ、データベースを用いた判例分析から得られる結論は、せいぜい首都圏に関するものであって、これをそのまま全国標準に敷衍することは困難である。

〈表1〉 平成27年度民事・行政事件の既済件数と各種データベース収録件数

裁判所	既済件数	LEX/DB	判例体系	Westlaw	判例秘書
全裁判所	1,424,983	8,040 (0.56%)	6,582 (0.46%)	5,612 (0.39%)	3,393 (0.24%)
全地方裁判所	575,658	7,025 (1.22%)	5,606 (0.97%)	4,881 (0.85%)	2,658 (0.46%)
札幌地裁	15,864	15 (0.95%)	15 (0.95%)	13 (0.82%)	9 (0.57%)
仙台地裁	8,845	12 (0.14%)	10 (0.11%)	6 (0.07%)	7 (0.08%)
東京地裁	108,484	6,217 (5.73%)	4,745 (4.37%)	3,941 (3.63%)	1,867 (1.72%)
名古屋地裁	28,636	65 (0.23%)	98 (0.34%)	211 (0.74%)	22 (0.07%)
大阪地裁	54,679	242 (0.44%)	216 (0.40%)	450 (0.82%)	499 (0.91%)
広島地裁	11,678	28 (0.24%)	14 (0.12%)	16 (0.14%)	13 (0.11%)
高松地裁	3,853	9 (0.23%)	6 (0.16%)	2 (0.05%)	3 (0.08%)
福岡地裁	26,980	35 (0.13%)	39 (0.14%)	28 (0.10%)	25 (0.09%)

(注) データベース最終検索日：平成29年4月10日

14 正当事由と立退料の今日的課題

〈表2〉 平成19年以降の正当事由と立退料をめぐる裁判例 (借地・借家)

通番	裁判年月日・ 出典 (事件番号)	物 件	当事者主張の 正当事由	認容○：立退料 棄却×：申出額
【平成19年】				
【1】	東京地判平19・1・22 平17(ワ)427	ビル内店舗	老朽化・建替	○：500万円
【2】	東京地判平19・2・2 平17(ワ)2270	ビル内店舗	老朽化・建替	○：1億2,000万円
【3】	東京地判平19・2・14 平18(ワ)1721	アパート敷地	売却の必要	×： <u>1,500万円</u>
【4】	東京地判平19・3・7 平17(ワ)3195	建物内店舗	老朽化	○：407万9,000円
【5】	東京地判平19・4・23 平17(ワ)1826	鉄道高架下店舗	債務不履行解除 老朽化	— ○：80万4,000円
【6】	東京地判平19・4・23 平18(ワ)13911	アパート敷地	高度有効利用	×： <u>400万円</u>
【7】	東京地判平19・5・16 平17(ワ)26946*	倉庫	借地借家法不適用 (サブリース)	×：(約定解除) ×：支払意思なし
【8】	東京地判平19・6・26 平18(ワ)16802	ビル内事務所	老朽化	○：1,300万円
【9】	東京地判平19・6・29 平18(ワ)18699	アパート敷地	再開発	×： <u>2億円</u>
【10】	東京地判平19・7・6 平17(ワ)12590	店舗居宅敷地	マンション建築	×： <u>4,200万円</u>
【11】	東京地判平19・8・9 平18(ワ)24380	ビル内事務所	耐震性・建替	○：3,034万0,327円
【12】	最(1小)決平19・8・29 平19(オ)1013・平19(受) 1165	居宅	自己居住	×：支払意思なし
【13】	東京地判平19・8・29 平18(ワ)14874	居宅	自己住居建築	○：205万円
【14】	東京地判平19・9・4 平18(ワ)13906	店舗居宅敷地	土地高度利用	×： <u>600万円</u>
【15】	東京地判平19・9・5 平17(ワ)19489	店舗居宅敷地	土地有効活用	×： <u>6,730万円</u>
【16】	東京地判平19・9・28 平18(ワ)25707	鉄道高架下部分	借地借家法不適用	○：(期間満了)

【17】	東京地判平19・10・17 平17ワ11292	店舗居宅敷地	収益ビル建設	×：500万円
【18】	東京地判平19・10・17 平18ワ16902	ビル内作業場	再開発事業	○：117万7,747円
【19】	東京地判平19・11・5 平16ワ21631	店舗居宅敷地	朽廃による終了 事情変更	× ×：5,017万円
【20】	東京地判平19・11・7 平17ワ24247	居宅敷地	建物老朽化	○：400万円
【21】	東京地判平19・11・29 判タ1275-206	業務用建物	定期建物賃貸借	○
		駐車場	借地借家法不適用	○：(建物に付従)
【22】	東京地判平19・12・7 平18ワ17742	テナントビル	借地借家法不適用 (サブリース) 債務不履行解除	×(約定解除) ×：支払意思なし ×
【23】	東京地判平19・12・11 平18ワ24383	居宅	債務不履行解除 老朽化	× ×：500万円
【24】	東京地判平19・12・20 平18ワ21986	ビル屋上	借地借家法不適用	○：(期間満了)
		ビル内店舗	定期建物賃貸借 建替(収益向上)	○ —
【25】	東京地判平19・12・26 平17ワ24220	商業施設店舗	自己店舗拡張	×：500万円
【26】	東京地判平19・12・26 平18ワ29121	店舗居宅敷地	自己住居建築	×： <u>2,400万円</u>
【27】	東京地判平19・12・27 平18ワ10518	修理工場	債務不履行解除 家族住居建築	× ×：2,000万円
【28】	東京地判平19・12・27 平18ワ21377	事務所居宅敷地	自己住居建築	×：1,500万円
【平成20年】				
【29】	東京地判平20・1・18 平18ワ24715	アパート居室	老朽化・建替	○：300万円
【30】	東京地判平20・1・18 平18ワ26760	ビル内店舗	建替(老朽化)	×：100万円
【31】	東京地判平20・1・28 平19ワ11451	居宅敷地	土地高度利用	○：1,600万円
【32】	東京地判平20・3・7 平19ワ613	店舗	老朽化	×：6,000万円
【33】	東京高決平20・3・13 平20ワ25*	居宅敷地	建物老朽化	×：(言及せず)

14 正当事由と立退料の今日的課題

【34】	東京地判平20・3・21 平19(ワ)4160	ビル内事務所	約定解除 建替(老朽化)	×:(解除権行使) ×:4,320万円
【35】	東京地判平20・3・25 平18(ワ)4937・平19(ワ)23799	商業ビル敷地	一時使用目的 校舎建築	× ×:1億円
【36】	東京地判平20・3・28 平18(ワ)25823	倉庫	債務不履行解除 老朽化	× ○:5,779万7,142円
【37】	東京地判平20・4・22 平19(ワ)8074*	マンション1棟	借地借家法不適用 (サブリース)	×:(期間満了) ×
【38】	東京地判平20・4・23 判タ1284-229	アパート居室	債務不履行解除 自社ビル建築	× ○:850万円
【39】	東京地判平20・4・25 平18(ワ)24376	店舗居宅敷地	自己住居建築	×:2,585万円
【40】	東京地判平20・5・30 平19(ワ)8907・平19(ワ)26265	ビル内事務所	債務不履行解除 信頼関係破壊	× ×:500万円
【41】	東京地判平20・6・11 平19(ワ)4398	居宅敷地	信頼関係破壊 朽廃による終了 債務不履行解除	×:3,000万円 × ×
【42】	東京地判平20・6・18 平18(ワ)8281	店舗居宅	朽廃による終了 老朽化	× ×:130万円
【43】	東京地判平20・6・30 判時2020-86	駅ビル出店区画	借地借家法不適用 (出店契約) 信頼関係破壊	○:(期間満了。立退 料3,000万円) —
【44】	東京地判平20・7・17 平18(ワ)23104	店舗	朽廃による終了 老朽化	× ○:3,800万円
【45】	東京地判平20・7・18 平19(ワ)3848	ビル内事務所	債務不履行解除 老朽化・耐震性	× ○:不要
【46】	東京地判平20・7・31 平19(ワ)17303	ビル内店舗	耐震性	○:3,100万円
【47】	東京地判平20・8・28 平20(ワ)2397	ビル内居室	老朽化・建替	○:50万円
【48】	東京地判平20・8・29 平19(ワ)5826*	スタジアム売店	借地借家法不適用 (業務委託契約)	○:(期間満了) —
【49】	東京地判平20・8・29 平19(ワ)15341*	ビルフロア	借地借家法不適用 (サブリース) 債務不履行解除	×:(約定解除) × ×
【50】	東京地判平20・10・20 平19(ワ)9776・平19(ワ) 27350*	マンション居室	老朽化・建替	○:300万円

【51】	東京地判平20・10・31 平20ワ14906	ビル内事務所	老朽化・建替	○：3,000万円
【52】	東京地判平20・12・15 平19ワ23793	建物内店舗	老朽化・建替	○：620万円
【平成21年】				
【53】	最（2小）判平21・1・19 民集63-1-97	ビル内店舗	債務不履行解除 老朽化	× ×：500万円
【54】	東京地判平21・1・22 平18ワ10838	倉庫	債務不履行解除 建替（消防法）	○ 一：（1,000万円）
【55】	東京地判平21・1・22 平19ワ23793	ビル内店舗	建替（耐震性）	×：1億2,500万円
【56】	東京地判平21・1・28 平20ワ23457	ビル内店舗	売却の必要	×：5,000万円
【57】	東京地判平21・2・24 平19ワ21734	ビル内事務所	債務不履行解除 老朽化・建替	× ○：1,512万円
【58】	東京地判平21・2・27 平19ワ20342	ビル内事務所	合意解除 耐震性	× ○：6,000万円
【59】	東京地判平21・3・5 平19ワ30016	居宅	自己居住	×：120万円
【60】	東京地判平21・3・5 平20ワ321	店舗	老朽化・耐震性	○：100万円
【61】	東京地判平21・3・12 平20ワ4973	建物内店舗	自己居住	○：330万円
【62】	東京地判平21・3・13 平19ワ30835	居宅敷地	寺院施設建築 権利濫用	×：3,000万円 ×
【63】	東京地判平21・3・19 平20ワ23932	商業施設店舗	定期建物賃貸借	○
【64】	東京地判平21・3・23 平20ワ6330	ビル内店舗	老朽化	○：800万円
【65】	東京地判平21・3・24 平19ワ14343	居宅	マンション建築	×：500万円
【66】	東京地判平21・3・26 平20ワ30930	居宅	老朽化	○：500万円
【67】	札幌地判平21・4・22 判タ1317-194	テナントビル	借地借家法不適用 （サブリース）	×：（約定解除） ×：申出なし
【68】	東京地判平21・4・23 平19ワ31498	居宅敷地	売却の必要	×：3,688万9,309円

⑭ 正当事由と立退料の今日的課題

[69]	東京地判平21・5・7 平18(ワ)11018	居宅5棟敷地	朽廃による終了 債務不履行解除 信頼関係破壊	× × ○：3,000万円
[70]	東京地判平21・5・20 平20(ワ)3929	アパート居室	自己住居建築	○：35万円
[71]	東京地判平21・5・21 平19(ワ)34942	店舗居宅	老朽化	○：500万円
[72]	東京地判平21・5・26 平19(ワ)29535	建物内店舗	老朽化・建替	○：523万7,000円
[73]	東京地判平21・5・28 平20(ワ)24279	アパート敷地	収益性向上 債務不履行解除	×：支払意思あり ×：(更新料不払)
[74]	東京地判平21・6・16 平20(ワ)35486	アパート居室	老朽化・耐震性	×：30万円
[75]	東京地判平21・6・23 平20(ワ)3308	ビル内店舗	老朽化	○：1,100万円
[76]	東京地判平21・6・24 平20(ワ)12215	ビル内店舗	老朽化・建替	○：1,500万円
[77]	東京地判平21・6・30 平20(ワ)14824	店舗居宅	自己居住営業	○：370万円
[78]	東京地判平21・6・30 平20(ワ)17929	店舗居宅敷地	自己住居等使用	×：300万円
[79]	東京地判平21・7・28 平20(ワ)16518	賃貸マンション	借地借家法不適用 (サブリース)	×：(約定解除) ×：600万円
[80]	東京地判平21・7・30 平19(ワ)24831	アパート居室	老朽化	○：190万円
[81]	東京地判平21・8・28 平20(ワ)8108	アパート居室	老朽化・建替	○：不要
[82]	東京地判平21・8・31 平20(ワ)35485	アパート居室	耐震性・老朽化	×：30万円
[83]	東京地判平21・9・24 平20(ワ)3634	ビル内事務所	老朽化・建替	○：400万円
[84]	東京地決平21・9・24 平21(借チ)1028*	居宅敷地	自己住居建築	×：(言及せず)
[85]	東京地判平21・10・8 平20(ワ)12161	ビル内店舗	老朽化・建替	○：5,000万円
[86]	東京地判平21・10・29 平19(ワ)12549	アパート居室	老朽化	○：100万円
[87]	東京地判平21・11・12 平20(ワ)23672	ビル内診療所	耐震性 債務不履行解除	×：3,860万円 ×

【88】	東京地判平21・11・24 平20ワ29588	テナントビル	借地借家法不適用 (サブリース)	×：(約定解除) ×：申出なし
【89】	東京地判平21・11・30 平19ワ9363	商業ビル敷地	商業ビル建築	×：1億9,700万円
【90】	東京地判平21・12・4 平20ワ7435・平20ワ26797	店舗敷地	マンション建築	○：2,500万円
【91】	東京地判平21・12・17 平19ワ780	整備工場	マンション建築	×： <u>820万円</u>
【92】	東京地判平21・12・22 平20ワ36909	ビル内店舗	老朽化・建替	○：8,500万円
【93】	東京地判平21・12・28 平20ワ14319	ショッピングセンター店舗	借地借家法不適用 (業務委託契約) 債務不履行解除	○：(約定解除) — ○
【平成22年】				
【94】	東京地判平22・1・18 平21ワ15036*	ビル内駐車場	借地借家法不適用	○：(期間満了)
【95】	東京地判平22・1・29 平19ワ28900	ビル内店舗	老朽化・建替	○：3,230万円
【96】	東京地判平22・2・24 平20ワ25651	劇場映画館	老朽化	○：2,000万円
【97】	東京地判平22・2・24 平21ワ6344	居宅	老朽化	○：500万円
【98】	東京地判平22・3・11 平19ワ7036・平21ワ29472	鉄道高架下部分	借地借家法不適用	○：(約定解除)
【99】	東京地判平22・3・18 平20ワ13179・平20ワ14648	ビル内店舗	債務不履行解除 信頼関係破壊	× ×：1,825万円
【100】	東京地判平22・3・25 平20ワ17740	連棟式長屋	老朽化	○：900万円 ×：900万円
【101】	東京地判平22・3・25 平20ワ38675*	駅ビルフロア一画	債務不履行解除 借地借家法不適用 (出店契約)	— ○：(期間満了・立退料請求否定)
【102】	東京地判平22・3・29 平20ワ22960	ビル内店舗	債務不履行解除 信頼関係破壊	× ○：360万円
【103】	東京地判平22・3・29 平22ワ28468	居宅	姪一家の居住	×： <u>引越費用</u>
【104】	東京地判平22・3・31 平21ワ20734	居宅	老朽化・耐震性	×： <u>200万円</u>
【105】	東京地判平22・4・13 平21ワ15900	居宅	敷地売却の必要	○：200万円

④ 正当事由と立退料の今日的課題

[106]	東京地判平22・4・27 平21ワ3571	マンション1棟	借地借家法不適用 (管理委託契約) 債務不履行解除	×:(約定解除) × ×
[107]	東京地判平22・5・14 平20ワ33344	店舗	債務不履行解除 自己住居建築	× ○:250万円
[108]	東京地判平22・5・20 平18ワ21604	ビル内店舗	耐震性	○:2,000万円
[109]	東京地判平22・6・29 平19ワ31619・平19ワ32809	店舗敷地	マンション建築	×: <u>500万円</u>
[110]	東京地判平22・7・21 平20ワ37419	ビル内事務所	耐震性	○:4,026万6,000円
[111]	東京地判平22・7・26 平21ワ15820	事務所ビル	老朽化	○:1,000万円
[112]	東京地判平22・7・28 平20ワ29022	アパート居室	老朽化	○:230万円
[113]	東京地判平22・7・28 平21ワ17631	ビル内事務所	老朽化	○:1,250万円
[114]	東京地判平22・7・29 平21ワ20298	建物内店舗	売却の必要	×:1,450万円
[115]	東京地判平22・8・9 平19ワ25260	店舗敷地	信頼関係破壊	×: <u>1,000万円</u>
[116]	東京地判平22・8・9 平21ワ46476	ビル内事務所	老朽化・耐震性	○:571万円
[117]	東京地判平22・9・1 平20ワ14929	店舗居室	朽廃による終了 老朽化	× ○:300万円
[118]	東京地判平22・9・7 平20ワ30513	ビル内店舗	耐震性建替	×: <u>650万円</u>
[119]	東京地判平22・9・21 平19ワ30022	隣地の一部	債務不履行解除 信頼関係破壊	× ○:不要
[120]	東京地判平22・9・29 平22ワ8365	アパート居室	老朽化	○:50万円
[121]	東京地決平22・9・30 平21(借子)4*	店舗居室敷地	隣地と一体利用	×:支払意思あり
[122]	東京地判平22・10・4 平19ワ9791	賃貸ビル敷地	再開発計画 債務不履行解除	×:2億7,000万円 ×
[123]	東京地判平22・10・26 平22ワ7624	宿泊施設	借地借家法不適用 (業務委託契約)	○:(期間満了) —
[124]	東京地判平22・10・29 平21ワ44887	ビル内倉庫	一時使用目的 自己住居建築	× ×:300万円

【125】	東京地判平22・11・11 平21(ワ)25323	病院内売店	合意解除 債務不履行解除 有効利用	○：(200万円と引換) × —
【126】	東京地判平22・11・25 平20(ワ)34475	ビル内事務所	耐震性	○：1,000万円
【127】	東京地判平22・12・14 平21(ワ)15253	建物内店舗	自己居住	×：720万円
【128】	東京地判平22・12・27 平20(ワ)24347	ビル内店舗	老朽化・建替	○：1億円
【平成23年】				
【129】	東京地判平23・1・17 平21(ワ)22579	ビル内店舗	老朽化・耐震性	○：6,000万円
【130】	東京地判平23・1・28 平22(ワ)7698	マンション居室	借地借家法不適用 (サブリース)	×：(約定解除) ×：3,600万円
【131】	東京地判平23・2・1 平20(ワ)28161	店舗敷地	債務不履行解除 マンション建築	× ×：4,000万円
【132】	東京地判平23・2・22 平21(ワ)31932	ビル内医院	老朽化・建替	○：2,200万円
【133】	東京地判平23・2・24 平21(ワ)41317	マンション居室	老朽化・建替	×：200万円
【134】	東京地判平23・3・10 平20(ワ)19933	ビル内店舗	耐震性・建替 債務不履行解除	○：2億5,000万円 ×
【135】	東京地判平23・3・10 平22(ワ)9808	居宅敷地	自己住居建築	×： <u>1,000万円</u>
【136】	東京地判平23・3・11 平22(ワ)2702	アパート敷地	自己住居建築	×：支払意思あり
【137】	東京地決平23・3・18 平22(借チ)2028・平22(借チ)6・平22(借チ)1015*	店舗居宅敷地	建物老朽化	×：(言及せず)
【138】	東京地判平23・4・8 平20(ワ)19586・平21(ワ)29931	アパート敷地	マンション建築	○：(支払意思なし)
【139】	東京地判平23・4・14 平21(ワ)16993	店舗	債務不履行解除 合意解除 売却の必要	× × ○：372万円
【140】	東京地判平23・4・14 平21(ワ)39925・平22(ワ)5854	ビル内介護施設	老朽化	○：1,000万円
【141】	東京地判平23・5・25 平20(ワ)32469	共有ビル敷地	債務不履行解除 再開発計画	× ×：10億円

14 正当事由と立退料の今日的課題

【142】	東京地判平23・6・9 平22(ワ)19117	ビル1棟	(サブリース)	×：(言及せず)
【143】	東京地判平23・6・23 平22(ワ)45846	アパート居室	合意解除 老朽化・再開発	× ○：150万円
【144】	東京地判平23・6・24 平22(ワ)42327	アパート居室	耐震性・建替 債務不履行解除	×：50万円 ×
【145】	東京地判平23・8・2 平22(ワ)26787	貸間	自己居住	×：84万円
【146】	東京地判平23・8・4 平22(ワ)22429	居宅敷地	貸家付自宅建築	○：不要(建物買取 118万7,600円)
【147】	東京地判平23・8・10 平21(ワ)28365	建物内店舗	債務不履行解除 耐震性・取壊し	× ○：150万円
【148】	東京地判平23・8・18 平20(ワ)20202・平23(ワ)9319	ビル内店舗	債務不履行解除 業務委託契約終了	× ○：270万円
【149】	東京地判平23・9・13 平22(ワ)42759	マンション居室	自己居住	○：45万円
【150】	東京地判平23・10・27 平23(ワ)14186・平23(ワ)4092	ビル内事務所	建替(耐震性)	○：600万円
【151】	東京地判平23・11・25 平21(ワ)31372	ガソリンスタンド敷地	債務不履行解除 駐車場に転換	× ○：1億4,000万円
【152】	東京地判平23・12・2 平22(ワ)21145	居宅敷地	一時使用目的 売却の必要	× ×：(言及せず)
【153】	東京地判平23・12・8 平23(ワ)3248	二軒長屋	耐震性	○：不要 ○：不要
【154】	東京地判平23・12・13 平23(ワ)9242	アパート居室	取壊し予定建物 土地区画整理	× ○：不要
【平成24年】				
【155】	東京地判平24・1・16 平22(ワ)40882	居宅2棟	二世帯住宅建築	○：30万円 ○：15万円
【156】	東京地判平24・1・20 判時2153-49	マンション	借地借家法不適用 (サブリース)	×：(約定解除) ×：300万円
【157】	東京地判平24・1・27 平21(ワ)15222	ビル内店舗	耐震性・老朽化	○：4,850万円
【158】	東京地判平24・2・8 平22(ワ)37488	店舗居宅	債務不履行解除 土地有効利用	× ×：申出なし
【159】	東京地判平24・2・13 平22(ワ)29107・平23(ワ)29585	居宅敷地	使用貸借 土地有効利用	× —：500万円 ×：(賃貸借期間継続)

[160]	東京地判平24・2・13 平22(ワ)44648	鉄道高架下部分	借地借家法不適用	○：(期間満了)
[161]	東京地判平24・3・21 平23(ワ)33551	居宅敷地	遅滞なき異議 自己住居建築	× 一：3,000万円
[162]	東京地判平24・3・23 平23(ワ)1905*	オフィスビル	借地借家法不適用 (サブリース)	○：(合意解除) ×
[163]	東京地判平24・3・29 平22(ワ)9889・平23(ワ)6725*	アパート居室	定期建物賃貸借 信頼関係破壊 債務不履行解除	× ×：申出なし ○
[164]	東京地判平24・3・29 平22(ワ)43810	建物内店舗	老朽化・耐震性	○：470万円
[165]	東京地判平24・4・17 平21(ワ)24715	ビル内店舗	再開発	○：4,600万円
[166]	東京地判平24・4・19 平24(行ク)134*	と畜場施設	疎明なし	×：申出なし
[167]	東京地判平24・4・23 平22(ワ)21580	店舗敷地	朽廃による終了 高層ビル建築	× ×： <u>1,352万5,000円</u>
[168]	東京地判平24・4・24 平22(ワ)25286	店舗	老朽化・建替	○：232万4,000円
[169]	東京地判平24・5・21 平21(ワ)47800	空手道場敷地	債務不履行解除 朽廃による終了 建物老朽化	× ○ 一：支払意思なし?
[170]	東京地判平24・5・28 平22(ワ)25285	建物内店舗	自己住居建築	○：300万円
[171]	東京地判平24・6・19 平23(ワ)5748	店舗	借地返還の必要	×：200万円
[172]	東京地判平24・7・6 平24(ワ)10140	建物内店舗	信頼関係破壊	×：不問
[173]	東京地判平24・7・18 平23(ワ)23022	事務所敷地	債務不履行解除 マンション建築	× ×： <u>300万円</u>
[174]	東京地判平24・7・25 平23(ワ)30572	建物内店舗	老朽化	○：600万円 ○：600万円
[175]	東京地判平24・7・30 平19(ワ)24831	アパート居室	老朽化	○：190万円
[176]	東京地判平24・8・1 平23(ワ)32983	居宅敷地	債務不履行解除 自己住居建築	× ×：支払意思あり
[177]	東京地判平24・8・10 平23(ワ)17544・平23(ワ)24447	鉄道高架下部分	借地借家法不適用	○：(約定解除)

14 正当事由と立退料の今日的課題

[178]	東京地判平24・8・20 平23ワ37703	事務所	債務不履行解除 自社ビル建築	× ×：申出なし
[179]	東京地判平24・8・27 平23ワ3604	ビル内事務所	老朽化・耐震性	○：769万2,486円
[180]	東京地判平24・8・28 平23ワ1523	ビル内事務所	再開発計画	○：1,400万円
[181]	東京地判平24・9・6 平23ワ41231	アパート敷地	マンション建築	×：不問
[182]	東京地判平24・9・27 平20ワ33035	ビル内店舗	建替（老朽化）	×：2億円
[183]	東京地決平24・10・23 判時2184-23・判タ1395-96	と畜場施設	疎明なし	×：申出なし
[184]	東京地判平24・11・1 平23ワ3599	ビル内店舗	耐震性・老朽化	○：311万7,300円
[185]	東京地判平24・11・8 平23ワ23548	店舗居宅敷地	債務不履行解除 店舗建物建築	× ×：400万円
[186]	東京地判平24・11・14 平20ワ14972・平20ワ33354	マンション敷地	建物倒壊の危険 債務不履行解除	×：支払意思あり ×
[187]	東京地判平24・11・28 平24ワ17388	居宅	債務不履行解除 老朽化	○ 一：(30万円)
[188]	東京地判平24・11・28 平24ワ19779	建物内倉庫	債務不履行解除 建替（老朽化）	× ○：50万円
[189]	東京地決平24・12・4 平23（借子）1029・平23 （借子）2053*	居宅敷地	アパート建築	×：1,200万円
[190]	東京地判平24・12・12 平22ワ25170	居宅敷地	土地有効利用	○：2,000万円
[191]	東京高判平24・12・12 平24ネ3241	居宅	敷地売却の必要	×：120万円
[192]	東京地判平24・12・19 平23ワ39439	店舗敷地	遅滞なき異議 土地利用の必要 一時使用目的 権利濫用	× 一：1,330万5,600円 × ×
[193]	東京地判平24・12・25 平22ワ21430	四軒長屋	建物老朽化	○：490万円
【平成25年】				
[194]	東京地決平25・1・11 平23（借子）2048・平23 （借子）1028*	居宅敷地	信頼関係破壊	×：（言及せず）

【195】	東京地判平25・1・23 平23ワ13502	アパート居室	債務不履行解除 老朽化	× ○：不要
【196】	東京地判平25・1・25 判時2184-57	建物内医院	マンション建築	○：6,000万円
【197】	東京地判平25・1・25 平23ワ13907	店舗居宅敷地	大学施設建築	○：2,000万円
【198】	東京地判平25・1・25 平23ワ28376	工場敷地	自己住居建築	×： <u>支払意思なし</u>
【199】	東京地判平25・2・8 平23ワ33562	居宅	老朽化・耐震性	○：265万円
【200】	東京地判平25・2・13 平24ワ8853	ビル内店舗	老朽化・耐震性	×：1,249万2,339円 728万3,357円
【201】	東京地判平25・2・25 判時2201-73	ビル内店舗	老朽化・耐震性	×：2,156万円
【202】	東京地判平25・2・26 判タ1414-313*	と畜場施設	財政負担軽減	×：申出なし
【203】	東京地判平25・3・14 判時2204-47	居宅敷地	大型スーパー建設	○：5,000万円
【204】	東京地判平25・3・21 平22(ワ)39466・平23(ワ) 35534*	マンション	借地借家法不適用 (サブリース)	×：(約定解除) ○：不要
【205】	東京地立川支判平25・3・ 28 判時2201-80	マンション居室	耐震性	○：移転費用等
【206】	東京地判平25・4・11 平22(ワ)46008・平22(ワ) 15690・平23ワ7256	診療所	債務不履行解除 自己使用	× ×：不問
【207】	東京地判平25・4・16 平23ワ25083	建物内店舗	老朽化・建替	○：720万円
【208】	東京地判平25・5・7 平24ワ7324	アパート居室	約定解除 危険建物	○：(大破した場合) —
【209】	東京地判平25・5・14 平24ワ3468	居宅敷地	自己業務用地 債務不履行解除	×：2,000万円 ×
【210】	東京地判平25・5・16 平24ワ34703	店舗ビル敷地	土地高度利用	×：支払意思あり
【211】	東京地判平25・5・21 平23ワ39930	二軒長屋敷地	建物老朽化	×：659万1,480円
【212】	東京地判平25・6・5 平22ワ37548	建物内店舗	債務不履行解除 老朽化	× ○：500万円

④ 正当事由と立退料の今日的課題

【213】	東京地判平25・6・14 平23(ワ)34992	店舗	約定解除 老朽化・建替	× ○：4,130万円
【214】	広島高岡山支判平25・8・2 平25(ネ)29*	建物内医院	合意解除 (転貸事例) 債務不履行解除 老朽化・耐震性	○：500万円(原審 993万8,839円) × ×
【215】	東京地判平25・9・10 平24(ワ)15751	店舗	債務不履行解除 自社ビル建築	× ×：300万円
【216】	東京地判平25・9・10 平25(ワ)19647	居宅敷地	債務不履行解除 建物老朽化	○：(欠席判決) —
【217】	東京地判平25・9・17 平24(ワ)5987	ビル内事務所	再開発計画	○：896万6,285円
【218】	東京地判平25・9・17 平25(ワ)11082	ビル内営業所	耐震性	×：支払意思なし
【219】	東京地判平25・9・24 平23(ワ)40050	スポーツクラブ建物	債務不履行解除 借主の信用不安	× ×：不問
【220】	東京地判平25・9・26 平24(ワ)6180	店舗居宅敷地	債務不履行解除 高度有効利用	× ○：1,500万円
【221】	東京地判平25・9・26 平25(ワ)7721	共同住宅居室	約定解除 老朽化 合意解除 債務不履行解除	× ×：不問 × ○
【222】	東京地判平25・10・10 平24(ワ)16515	二世帯住宅	息子夫婦使用	○：102万円
【223】	東京地判平25・10・17 平24(ワ)8925	居宅敷地	信額関係破壊 債務不履行解除	×：2,767万8,000円 ×
【224】	東京地判平25・10・25 平23(ワ)11732	建物内作業場等	老朽化・耐震性	×：240万円 ×：200万円
【225】	東京地決平25・10・31 平24(借子)2047*	居宅敷地	一時使用目的 建物老朽化	× ×：(言及せず)
【226】	東京地判平25・11・11 平23(ワ)35468	建物内医院	共同住宅建築	×：不問
【227】	東京地判平25・11・13 平23(ワ)11961	店舗居宅	老朽化・建替	○：120万円
【228】	東京地判平25・11・14 平23(ワ)41098	店舗居宅	老朽化・耐震性	○：3,005万円
【229】	東京地判平25・12・11 平25(レ)697	アパート居室	老朽化	○：215万円(原審 175万円)

[230]	東京地判平25・12・11 平25(ワ)14339	アパート	借地借家法不適用 (サブリース)	×：(約定解除) ×：申出なし
[231]	東京地判平25・12・12 平24(ワ)21402	居宅敷地	売却の必要	○：370万円
[232]	東京地判平25・12・19 平24(ワ)31349	居宅敷地	約定解除 マンション建築	× ○：6,560万円
[233]	東京地判平25・12・24 判時2216-76	ビル内店舗	老朽化・耐震性	×：2,985万円
[234]	東京地判平25・12・25 平24(ワ)24319	居宅敷地	自己住居建築	×：3,500万円
[235]	東京地判平25・12・26 平25(ワ)1342	アパート居室	売却の必要	○：30万円
【平成26年】				
[236]	東京地判平26・2・7 平24(ワ)36943	居宅敷地	建物譲渡の合意 マンション建築	○：1,200万円×3名 —
[237]	東京地判平26・2・25 平24(ワ)28127	店舗作業所敷地	アパート建築	×：3,600万円
[238]	東京地判平26・2・28 平24(ワ)5041・平24(ワ)18206	ビル内店舗	債務不履行解除 信頼関係破壊	× ○：不要
[239]	東京地判平26・2・28 平25(ワ)2367	居宅敷地	権利濫用 自己居住	× ×：(言及せず)
[240]	東京地判平26・3・6 平25(ワ)6546	ビル内ゴルフ練習場	借地借家法不適用 敷地有効利用	× ○：740万円
[241]	東京地判平26・3・18 平25(ワ)8033	店舗住宅敷地	親族住居新築	×：支払意思あり
[242]	東京地判平26・3・25 平24(ワ)7790	ビル内事務所	(サブリース) 債務不履行解除	×：申出なし ×
[243]	東京地判平26・3・25 平24(ワ)9849	居宅敷地	債務不履行解除 親族住居新築	× ×：(言及せず)
[244]	東京地判平26・3・28 平24(ワ)2354	ビル内店舗	老朽化	×：330万円
[245]	東京地判平26・4・17 平25(ワ)6713	店舗	道路予定地	○：124万8,000円
[246]	東京地判平26・4・18 平24(ワ)27677	居宅	自己居住	×：200万円
[247]	東京地判平26・5・13 平24(ワ)33152	アパート居室	耐震性・老朽化	○：240万円

14 正当事由と立退料の今日的課題

【248】	東京地判平26・5・14 平24(ワ)21958	アパート居室	借地売却の必要	○：170万円
【249】	東京地判平26・5・27 平24(ワ)36651・平25(ワ)9539	店舗倉庫敷地	明渡合意 寺院施設利用	× ×：(言及せず)
【250】	東京地判平26・5・29 判時2236-113*	マンション居室	借地借家法不適用 (サブリース)	○：(民651条解除) —
【251】	東京地判平26・6・4 平25(ワ)25378	居宅敷地	債務不履行解除 信頼関係破壊	○ —：申出なし
【252】	東京地判平26・6・23 平24(ワ)24507	居宅敷地	二世帯住宅建築	×：968万0,550円
【253】	東京地判平26・6・30 平25(ワ)22766	建物内店舗	老朽化	○：869万円
【254】	東京地判平26・7・1 平24(ワ)36212	ビル内店舗	建替の必要(老朽 化・耐震性)	○：5,120万円 ○：5,215万円 ○：180万円
【255】	東京地判平26・7・25 平24(ワ)32571	ビル内店舗	再開発	○：2億5,000万円
【256】	東京地判平26・7・30 平24(ワ)23453	ビル内店舗	債務不履行解除 信頼関係破壊	— ×：申出なし
【257】	東京地判平26・8・5 平24(ワ)30938*	ビル内店舗	借地借家法不適用 (業務委託契約)	×：(約定解除) —
【258】	東京地判平26・8・19 平24(ワ)18433	アパート居室	債務不履行解除 (管理委託契約) 信頼関係破壊	— ○：不問
【259】	東京地判平26・8・25 平25(ワ)30397	ガソリンスタンド 建物・敷地	借地借家法不適用 自社使用	× ×：申出なし
			借地借家法不適用	×：(建物に付従)
【260】	東京地判平26・8・29 平24(ワ)30845	建物内店舗	老朽化・建替	○：1,000万円
【261】	東京地判平26・9・2 平24(ワ)4485	居宅	非相続の合意	○：75万円
【262】	東京地判平26・9・26 平25(ワ)9929	ビル内店舗	信頼関係破壊 債務不履行解除	×：(更新受諾) ×
【263】	東京地判平26・10・8 平24(ワ)33061	ビル内診療所	債務不履行解除 自社店舗使用	× ○：3,760万円
【264】	東京地判平26・10・20 平25(ワ)3823	建物内店舗	債務不履行解除 老朽化	○ —
【265】	東京地判平26・10・20 平25(ワ)34512	ビル内事務所	債務不履行解除 老朽化・修繕	○ —

【266】	東京地判平26・11・4 平25(ワ)34031	居宅敷地	接道義務確保	×：360万円
【267】	東京地判平26・11・7 平25(ワ)25484	建物内店舗	老朽化・建替	×：300万円
【268】	東京地判平26・11・7 平25(ワ)28947	居宅	一時使用目的	×：250万円
【269】	東京地判平26・11・7 平26(ワ)4507	マンション居室	老朽化	○：100万円
【270】	東京地判平26・11・12 平25(ワ)19197	建物内店舗	老朽化	○：300万円
【271】	東京地判平26・11・28 平24(ワ)30328	居宅敷地	駐車場経営 債務不履行解除	×：(言及せず) ×
【272】	東京地判平26・12・10 平26(ワ)9694	ビル内店舗	老健施設建築	○：3,318万9,825円
【273】	東京地判平26・12・16 平23(ワ)9838	居宅敷地	債務不履行解除 共同住宅建築	× ×：500万円
【274】	東京地判平26・12・19 平25(ワ)8221	ビル内店舗	朽廃による終了 耐震性	× ○：3,237万3,000円
【平成27年】				
【275】	東京地判平27・1・13 平25(ワ)12175	建物内工場	合意解除 自己居住	× ○：300万円
【276】	東京地判平27・1・14 平23(ワ)26432・平24(ワ)33461	事務所兼居宅	朽廃による終了 債務不履行解除 老朽化	— ○ —：200万円
【277】	東京地判平27・1・27 平25(ワ)20981	浴場・アパート敷 地	自社事務所・倉庫 建築	○：500万円
【278】	東京地判平27・1・30 平23(ワ)35901・平24(ワ)2128	ビル内店舗	再開発計画	○：2,376万円
【279】	東京地判平27・2・5 判時2254-60	居宅	老朽化	×：204万円
【280】	東京地判平27・2・6 平26(ワ)3800	倉庫	借地借家法不適用 (サブリース) 債務不履行解除	×：(期間満了) ×：申出なし ×
【281】	東京地判平27・2・12 平25(ワ)28476	事務所営業所	老朽化	×：不問
【282】	東京地判平27・2・12 平25(ワ)32835	店舗居宅敷地	債務不履行解除 具体的主張なし	× ×：(言及せず)
【283】	東京地判平27・2・26 平26(ワ)1584	コンビニ建物	駐車場利用	×：支払意思なし

⑭ 正当事由と立退料の今日的課題

【284】	東京地判平27・2・27 平25(ワ)32668	事務所	自己居住	○：150万円
【285】	東京地判平27・3・6 平25(ワ)16411	建物内店舗	建替（老朽化）	○：1億3,000万円
【286】	東京地判平27・3・20 平26(ワ)9024	建物内倉庫	建替（老朽化）	○：申出なし
【287】	東京地判平27・5・15 平26(ワ)10509	マンション居室	借地借家法不適用 （サブリース）	○：（期間満了） 一：申出なし
		駐車場	借地借家法不適用	○：（期間満了）
【288】	東京地判平27・5・20 平24(ワ)35433・平25(ワ)9883	居室	信頼関係破壊 朽廃による終了 合意解除	×：1,000万円 × ×
【289】	東京地判平27・5・28 平26(ワ)9651	店舗	債務不履行解除 老朽化	× ○：550万円
【290】	東京地判平27・6・2 平26(ワ)11806	居室敷地	二世帯住宅建築	×：（言及せず）
【291】	東京地判平27・6・30 平25(ワ)8782・平25(ワ)18970	居室	債務不履行解除 老朽化	× ○：200万円
【292】	東京地判平27・7・16 平25(ワ)4525	店舗居室	取壊し（老朽化）	×：300万円
【293】	東京地判平27・7・17 平24(ワ)18729・平26(ワ)777	居室	老朽化	○：200万円
【294】	東京地判平27・7・28 平24(ワ)36627	店舗（薬局）	老朽化	○：1,000万円
【295】	東京地判平27・8・5 判時2291-79	マンション居室	借地借家法不適用 （サブリース）	×：（約定解除） ○：50万円
【296】	東京地判平27・8・25 平25(ワ)9879*	賃貸アパート	借地借家法不適用 （管理委託契約）	○：（民651条解除） 一
【297】	東京地判平27・8・25 平26(ワ)20353	アパート居室	債務不履行解除 信頼関係破壊	○ 一：100万円
【298】	福岡高判平27・8・27 判時2274-29	カラオケ店舗・駐 車場	不更新の合意 自社ビル建築	×（期間満了） ×：1,000万円
			借地借家法不適用	×：権利濫用
【299】	東京地判平27・8・31 平25(ワ)17567	ビル内店舗	債務不履行解除 建替（収益性）	× ×：1,000万円
【300】	東京地判平27・9・10 平26(ワ)13592	居室敷地	マンション建築	×：500万円

【301】	東京地判平27・9・10 平27(ワ)8424	ビル内店舗	借地借家法不適用 (業務委託契約)	○：(期間満了) —
【302】	東京地判平27・9・14 平27(ワ)4684	居宅敷地	アパート建築	×：(言及せず)
【303】	東京地判平27・9・17 平25(ワ)31764	連棟式店舗	老朽化・耐震性	○：760万円 ○：630万円 ○：625万円 ○：555万円
【304】	東京地判平27・9・17 平25(ワ)32629	ビル内診療所	老朽化・耐震性	×：支払意思あり
【305】	東京地判平27・9・18 平26(ワ)24782	ビル内店舗	自社営業使用	○：1億7,000万円
【306】	東京地判平27・9・25 平26(ワ)22452	介護施設	不更新の合意	×：支払意思あり
【307】	東京地判平27・9・29 平26(ワ)31018	ビル内店舗	老朽化・耐震性	×：500万円
【308】	東京地判平27・9・29 平26(ワ)32183	ビル内店舗	一時使用目的 自社営業使用	× ×：申出なし
【309】	東京地判平27・10・15 平26(ワ)19890	ビル内事務所	一時使用目的 自社営業使用	× ○：840万円
【310】	東京地判平27・10・28 平27(ワ)16658*	公衆浴場	老朽化・耐震性	○：不要
【311】	東京地判平27・11・4 平26(ワ)889	居宅敷地	自己住居建築 債務不履行解除	×： <u>600万円</u> ×
【312】	東京地判平27・11・18 平23(ワ)37621・平27(ワ)24837	ビル内店舗	債務不履行解除 建替(耐震性)	× ×： <u>536万円</u> ×： <u>1,000万円</u> ×： <u>1,800万円</u>
【313】	最(1小)判平27・11・30 民集69-7-2154	アパート居室	老朽化	—：和解(220万円)
【314】	東京地判平27・12・16 平26(ワ)22327	ビル内事務所・倉庫・駐車場	老朽化・耐震性	○：530万円
【平成28年】				
【315】	東京地判平28・1・12 平25(ワ)30653	ビル内店舗	債務不履行解除 耐震性・老朽化	× ○：1,000万円
【316】	東京地判平28・1・20 平26(ワ)13846	居宅敷地	自己住居建築 債務不履行解除	×：1,300万円 ×
【317】	東京地判平28・1・22 平26(ワ)32436	居宅敷地	債務不履行解除 自己仕事場建築	× ×：(言及せず)

14 正当事由と立退料の今日的課題

【318】	東京地判平28・1・28 平24(ワ)35956	ビル内店舗	老朽化・建替	×：8億円
【319】	東京地判平28・2・9 平26(ワ)21130	車庫物置敷地	使用貸借 二世帯住宅建築	× ○：(言及せず)
【320】	東京地判平28・2・25 平27(ワ)6165	居宅敷地	家族住居建築 債務不履行解除	○：335万3,047円 ×
【321】	東京地判平28・2・29 平25(ワ)29200・平25(ワ)33873	ビル内事務所	債務不履行解除 耐震性	× ○：2,069万1,658円
【322】	東京地判平28・3・4 平26(ワ)882	居宅	自己住居建築	○：400万円
【323】	東京地判平28・3・8 平26(ワ)22436	アパート居室	老朽化・耐震性	○：100万円
【324】	東京地判平28・3・11 平24(ワ)19675	ビル内店舗	約定解除 消防法等違反ビル	× ×：840万円
【325】	東京地判平28・3・15 平27(ワ)29876	アパート居室	老朽化・耐震性	○：60万円
【326】	東京地判平28・3・18 判時2318-31	ビル内店舗	耐震性・取壊し	○：3,000万円
【327】	東京地判平28・3・23 平27(ワ)5030・平27(ワ)13709	店舗	耐震性・取壊し	○：300万円
【328】	東京地判平28・4・8 平27(ワ)225	建物内店舗	債務不履行解除 信頼関係破壊	× ×：264万円
【329】	東京地判平28・4・27 平25(ワ)14656	アパート敷地	自己住居建築	×：4,000万円
【330】	東京地判平28・5・12 平25(ワ)20402	ビル内店舗	老朽化	○：1億3,313万円 ○：5,614万円 ○：1,554万円
【331】	東京地判平28・5・12 平27(ワ)4143	建物内店舗	耐震性・取壊し	×：200万円
【332】	東京地判平28・5・23 平26(ワ)10246	ビル内店舗 ビル内事務所	債務不履行解除 建替(老朽化)	× ○：2,500万円 ○：250万円
【333】	東京地判平28・5・24 平25(ワ)24914	居宅敷地	駐車場利用 債務不履行解除	×：支払意思なし ×
【334】	東京地判平28・7・4 平26(ワ)12223・平26(ワ)16922	商業ビル	合意解除 債務不履行解除 老朽化・耐震性	○ — —：10億円
【335】	東京地判平28・7・26 平27(ワ)2315	ビル内パチンコ景 品交換所	自己居住営業	×：申出なし

【336】	東京地判平28・8・4 平27(ワ)18055	パチンコ店舗	約定解除 耐震性・取壊し	× 一：申出なし
【337】	東京地判平28・8・26 平25(ワ)32312	ビル内事務所	老朽化	○：500万円
【338】	東京地判平28・8・26 平26(ワ)20464・平26(ワ)24774	店舗居宅	朽廃による終了 耐震性	× ○：1,300万円
【339】	東京地判平28・9・6 平27(ワ)18029	アパート居室	老朽化	○：不要
【340】	東京地判平28・9・23 平28(ワ)3411	パチンコ店舗・敷 地駐車場	自社経営 債務不履行解除	×：申出あり ×
				×：(建物に付従)
【341】	東京地判平28・9・28 平27(ワ)25806	居宅敷地	自己住居建築	×：1,000万円
【342】	東京高判平28・10・26 平28(ネ)2517	商業施設店舗	債務不履行解除 建替(老朽化)	× ×：3億7,100万円
【343】	東京地判平28・12・8 平26(ワ)32339	居宅敷地	使用貸借 売却の必要	× ×：(異議の遅滞)
【344】	東京地判平28・12・8 平28(ワ)3562	店舗	老朽化	×：1億円
【345】	東京地判平28・12・20 平27(ワ)9091	アパート居室	老朽化・耐震性	×：170万円
【346】	東京地判平28・12・22 平28(ワ)4301	マンション居室	売却の必要	○：350万円

(注1) データベース最終検索日：平成29年4月10日。

(注2) 「裁判年月日・出典(事件番号)」末尾に「*」を付した裁判例は、更新拒絶による明渡請求以外の事案で、正当事由と立退料についての説示があるもの。

(注3) 「物件」欄で、単に「建物」「居宅」「店舗」とだけ記載した裁判例は、一戸建の事案。

(注4) 「立退料」の金額の下にアンダーラインが引かれている裁判例は、この程度の立退料では正当事由が補完されない旨を説示するもの、アンダーラインが引かれていない裁判例は、立退料の額いかににかかわらず正当事由が認められない旨を説示するものおよび立退料に言及していないもの。

II 借地における正当事由と立退料

〈表2〉掲記の裁判例のうち、借地関係の紛争事例（100例）の内訳は、結論的に建物取去・土地明渡しを肯定した事案が29例（29.0%）、否定した事案が71例（71.0%）であるが、多くの事案で、当事者は、更新拒絶の正当事由のほか、それ以外の契約終了原因をもあわせて主張しており、その中には、正当事由は認められなかったが他の終了原因が認められた事案や、他の終了原因が認められたために正当事由の判断に立ち入らなかった事案が存在する⁴ほか、異議それ自体の不存在・遅滞が認定されたため正当事由の判断に至らなかった事案も存在することから、結局、正当事由の判断を行った事案は91例⁵、うち正当事由の充足を認定して更新拒絶を認めた事案は19例（20.9%）である。

借地関係の事例で特徴的な点は、①貸主・借主の双方とも個人の事案が圧倒的に多いこと（100件中72例）、次いで、②貸主が法人で借主が個人の事案が15例、以下、③貸主・借主とも法人の事案が8例、④貸主が個人で借主が法人の事案が5例と続く。もちろん、個人の中には大規模事業を営む大地主の事案もある一方、法人の中にも個人経営・家族経営の小企業の事案がある。また、貸主が個人の事例中には、背後に事業者が控えており、個人をフロントに押し立てて立退きを進めていると覚しき事案も存在する。しかし、多くの事例は、貸主の地位を相続した一般市民と、借地上に住宅あるいは小規模店舗を建築して居住・営業している一般市民たる借主（ないしその相続人）の間の紛争であり、この点が、以下にみる正当事由の内容や、立退料の額に影響を与えている。

- 4 ①借地法・借地借家法の適用が否定された事案が6例（【16】【21】【98】【160】【177】【287】）、②借地上建物の朽廃による借地契約の終了（借地2条1項但書）を認定した事案が1例（【169】）、③借地権者の債務不履行・信頼関係破壊を理由とする解除を認めた事案が2例（【216】（ただし欠席判決）【251】）、④借地上建物の譲渡の合意の存在を認定した事案が1例（【236】）。
- 5 【161】【192】。

1. 借地における正当事由

本稿冒頭で述べたように、正当事由制度は、貸主・借主間の土地・建物の利用調整を立法趣旨としているから、主位的な判断要素は、借地に関していえば、あくまでも①当事者双方の「土地の使用を必要とする事情」の軽重であって、②「借地に関する従前の経過」、③「土地の利用状況」、④「財産上の給付」（立退料等）の申出は、①の比較衡量で決することができない場合の副次的・補完的な判断要素にすぎない。

(1) 土地の使用を必要とする事情

借地・借家とも、正当事由の主位的判断要素である①土地・建物の「使用を必要とする事情」は、居住目的であると事業目的であるとを問わない。また、少なくとも〈表2〉に掲記した最近10年間の東京地方裁判所の裁判例の限りでいえば、そのいずれかが優位に立つということもない（従来いわれてきたような、居住利益が営業利益に優越するという傾向は認められず、あるいは公益性の高い事業が私益（居住・営業利益）に優越するという現象も見出すことはできない）。

借地関係についていえば、当事者双方の「土地の使用を必要とする事情」のうち、借地権者側の事情に関して主張の筆頭にあげられるものは、①土地の高度有効利用（再開発等を含む）が42例と最も多く、以下、②自己使用（自身の住宅・店舗の建築等）27例、③敷地売却の必要5例と続く。しかし、貸主が自己の住居確保を兼ねてマンションを新築する場合のように、①土地高度利用と②自己使用が複合的ないし渾然一体となって主張される場合も多く、両者を截然と区別することは難しい。

(2) 借地上建物の老朽化

一方、借地権者の所有している借地上建物の老朽化を、借地権設定者が主張の筆頭にあげている事案も8例存在する。⁶ 裁判所は、この主張を、正当事

6 [20] [33] [137] [169] [193] [211] [216] [225]。

由の主位的判断要素のうち、借地権者側の「土地の使用を必要とする事情」の稀薄さの主張と理解して、借地権設定者側の「土地の使用を必要とする事情」を当事者の主張の中から拾い出しつつ、両者の比較衡量を行っている。だが、この主張は、一方において、借地法2条1項但書の建物朽廃による借地権消滅の主張と重なり合⁷、他方において、正当事由の副次的・補完的な判断要素にすぎない「土地の利用状況」に関する主張と評価される余地もあることから、裁判所は、借地権設定者に対し、争点を明確化し主張を整理するよう釈明権を行使すべきだろう。

(3) 信頼関係の破壊

また、正当事由に基づく更新拒絶とともに、債務不履行解除が主張された裁判例の中には、借地権者の背信行為が正当事由の主張の中心的内容となっている事案も存在する⁸。これは、正当事由の主位的な判断要素である両当事者の土地利用の必要性が甲乙つけがたい事案であるとの認定を行ったうえで、補完的な判断要素である「借地に関する従前の経過」として、信頼関係破壊を考慮したものであろうか。それとも、信頼関係破壊の主張を、収益性の低下の主張と理解した——収益性に不安のある借地権者との関係を終了させ、他者と借地関係を締結する必要性を、主位的判断要素である自己使用の必要性の内容と考えた——ものであろうか。

7 当事者の主張を、朽廃による借地権消滅の主張と、正当事由の主位的要素の主張の2面で評価した裁判例も2例ある（【19】は両者とも否定し、【169】は朽廃による借地権消滅を肯定）。なお、朽廃による終了を規定した借地法2条1項但書は、借地借家法では廃止され、「朽廃」も借地借家法8条の「滅失」の一種として同条の規律を受けることとなったが、借地に関する紛争事例は、借地借家法の施行（平成4年8月1日）前に借地権が設定された事案がほとんどなので、旧法（借地2条1項但書）の規定が適用される（借地借家法附則5条）。

8 正当事由の肯定例のうち、【69】は、借地上建物の無断大修繕は「単独では当事者間の信頼関係を破壊するとまではいい難い程度の義務違反に過ぎないが、……決して微細な債務不履行ともいえないのであって、当事者間の信頼関係は、すでに相当に傷つけられたものといえる」と述べ、【203】は「従前の経過からすれば、今後更なる長期間にわたって、原告に対し、信頼関係が悪化している被告との間の本件賃貸借契約の継続を強いることは酷な面もある」と述べ、【320】は「原告と被告らとの間の信頼関係が破壊されたとはいえないものの、その関係は良好とはいえないことも併せ考えれば、原告による更新拒絶は、財産上の給付により補完するまでもなく正当事由があると認めるのが相当」と述べる。

その一方において、信頼関係破壊に至る程度の債務不履行解除を認定する際にも、当事者の土地利用の必要性は考慮要素に含まれてくるため、当事者の2つの主張の内容は重複し交錯する。その結果として、借地権設定者が債務不履行解除の主張に終始するあまり、正当事由に関する具体的な主張を怠り敗訴した事案も存在していることから、ここでも裁判所は、当事者に対し主張内容を整理・明確化するよう、釈明権を行使すべきだろう。

2. 借地における立退料

〈表2〉掲記の借地関係の裁判例で、正当事由に関する判断を行った91例中、肯定例19例は、①立退料を不要としたもの4例と、②立退料と引換えの明渡しを認容したものの15例に分かれる。一方、否定例72例のうち、③提示された立退料では正当事由の補完に不十分とした事案は22例、④立退料の多寡にかかわらず正当事由がないとされた事案および立退料に言及せず正当事由がないとされた事案は50例である。

(1) 立退料の要否

正当事由制度は、貸主・借主間の利用調整制度であるから、両当事者の利用の必要性の比較衡量のみで正当事由が決せられれば、立退料その他の補完的な判断要素を問題とする余地は、そもそも生じない。すなわち、両当事者の必要性の程度には、立退料等を考慮しないほど当事者の一方に切実なレベル(①④)と、立退料等をもって補完可能なレベル(②③)の2つの領域が存在するが、このうち立退料なしでの建物取去土地明渡しを認めた①の裁判例4例は、いずれも個人対個人の紛争で、うち3例は、老齢の借地権設定者の居住および収入の確保の必要性が重視されたもの(【119】は、老齢の借地

9 【282】は、借地上建物の無断改築の事案につき、「原告は、期間満了による本件賃貸借契約の終了についても主張するものの、被告がこれを争い、本件土地の使用を継続していることが明白である(本件土地上に本件建物が存在することは請求原因において現れている。)のに、正当事由があること(借地6条2項)を主張しないから、期間満了により本件賃貸借契約が終了したとも認められず、本件賃貸借契約は法定更新されたことになる」として、借地権設定者の土地明渡し請求を排斥した。

権設定者の自宅再築の必要性につき、借地全体の返還に関しては立退料800万円の申出をもってしても正当事由は補完されないが、隣地での建築に必要な通路部分の借地の返還に関してだけは正当事由があるとしたもの（なお、借地権設定者は借地権者の債務不履行を理由とする解除もあわせて主張している）、【138】は、老齢の借地権設定者夫婦と長男家族の居住兼用の4階建マンション建築の必要性と、老朽化した借地上建物に関する借地権者の使用実態の稀薄さを比較衡量したもの、【146】は、老齢の独身女性である借地権設定者の居住と家賃収入確保のための借家付住宅建築の必要性と、借地上建物を第三者に賃貸している借地権者の利益を比較衡量し、正当事由を認めたとうえで、借地権者の建物買取請求権の行使につき、118万7600円の買取代金の支払いと引換えの土地明渡しを命じたもの、残る1例（【319】）は、そもそも使用貸借から始まった土地利用が後に賃貸借に切り替えられた経緯が影響した事案である。

(2) 立退料の内容

借地関係の立退料は、①借地権価格の補償、②建物価格の補償、③移転費用（引越料）の補償、④居住・営業利益の補償、⑤早期移転の上乗せ補償（いわゆる協力費）¹⁰の性格を、単独あるいは複合的に具有している。¹¹

なお、朽廃による借地権消滅や債務不履行解除を否定して、正当事由制度の問題に持ち込んだうえ、立退料と引換えでの明渡しを認める処理は、立退料なしのドラスティックな明渡ししか認められない朽廃による消滅・債務不履行解除の制度に対する、緩衝材としての機能を果たしている。

10 借地権者の建物買取請求権（借地借家13条、14条）および建物賃借人の造作買取請求権（同法33条）は、借地・借家関係の終了等が決まった段階で発生する（前記(1)で参照した裁判例【146】の事案は、他の判断要素から正当事由の存在が認められ、借地関係の終了が認定されたことを前提に、借地権者が建物買取請求権を行使した事案である）。これに対して、立退料の内容として支払われる②建物価格（借家の場合には造作価格）の補償は、正当事由を補完的に充足させ、契約関係を終了させるためのものであり、これと合わせて他の金銭的な給付（①③④⑤）も上乗せ可能である点において、建物買取請求権・造作買取請求権を行使する場合よりも借地権者・建物賃借人に有利になる。

11 ただし、訴訟提起後、和解に至らない場合には、この点に関する補償の余地はないので、〈表2〉掲記の裁判例に現れた立退料が、この性格を有する余地はない。

Ⅲ 借家における正当事由と立退料

借地関係の紛争事例においては、貸主・借主の両者とも個人の事案が7割以上を占めていたのに対して、借家関係の紛争事例（251例）の当事者関係は、①貸主・借主とも法人の事案が97例（38.6%）、②貸主・借主とも個人の事案が69例（27.5%）、③貸主が法人で借主が個人の事案が50例（19.9%）、④貸主が個人で借主が法人の事案が35例（13.9%）と、当事者の属性に関して極端な特徴は認められない。

借家関係の特徴の第1は、旧法時代の契約が継続している借地関係と異なり、多くの事例において借地借家法が適用されている点である。¹²

特徴の第2は、建物明渡請求を認容した事案が多い点であり、〈表2〉の借家関係裁判例251例のうち157例が肯定例と、貸主の勝訴率は6割を超える（62.5%）。ただし、借地関係と同様、貸主側は、更新拒絶・解約申入れの正当事由のほか、他の終了原因もあわせて主張することが多いため、正当事由の判断まで立ち入った裁判例は224例、うち正当事由を認めて明渡しを肯定した事案は134例（59.8%）である。

1. 借家における正当事由

正当事由に関する判断を行った224例のうち、建物賃貸人が筆頭に掲げる正当事由は、建物の老朽化や耐震性・耐火性不足が最も多く144例、次いで建物・敷地の自己使用・有効利用の必要性59例、以下、サブリースであることの特異性20例、信頼関係破壊12例と続く。

12 もっとも、借地借家法の正当事由規定は、借地法、借家法の条文の解釈として確立された判例理論を明文化したものにすぎないから、適用法条が借地法、借家法であるか借地借家法であるかによって、正当事由の判断が変わるわけではない（この点を示した裁判例として、【200】）。借地借家法が適用されることとの関係で問題となる事案は、定期借地権や定期建物賃貸借を設定したつもりが、形式不備のために、普通借地権・普通建物賃貸借と評価されて正当事由の判断に持ち込まれる事例である。

(1) 建物の老朽化・耐震性不足等

老朽化や耐震性・耐火性不足は、直接には、借家に固有の補完的な判断要素である「建物の現況」に関する主張にすぎないが、しかし、その実質は、建物の安全性ないし収益率の低さを原因とする取壊し・建替えの必要性を主張するものにほかならず、その結果として、正当事由の主位的判断要素である「建物の使用を必要とする事情」に関する主張との区別がつきにくい。また、裁判例の中には、賃貸人が建物の老朽化・耐震強度不足の主張に拘泥するあまり、正当事由制度の本旨である当事者双方の建物利用の必要性に関する主張が疎かになって敗訴した事案も存在することから、裁判所においては、利用調整制度にあつては本来客観的であるべき利益衡量が、当事者の主張の仕方巧拙のみで決まってしまうよう、適切に釈明権を行使する必要があるだろう。

なお、東日本大震災が正当事由の判断に及ぼした影響についていえば、被災建物に関して、契約書中に存在していた建物大破の場合の無催告解除条項に基づく解除を認めた裁判例が1例存在する程度で（【208】）、当事者が耐震性の問題を主張する際に、東日本大震災に言及した例はさほど多くない。これは、〈表2〉の裁判例の大半が東京23区的事案であるため、震災で甚大な被害を被った建物が少ないことも影響している。一方、東日本大震災を契機として、裁判所が、正当事由の判断要素として耐震性の問題をことさら重要視するようになったようにも見受けられない。

13 この点に関して、【304】の判旨は、「本件更新拒絶に借地借家法28条の正当事由があると認められるには、まず、賃貸人である原告に賃貸目的物を使用する必要があることが必要であるところ、賃貸人が不動産事業を営む者である場合には、建物の老朽化、耐震性の不足や敷地の有効利用等を理由とする建物の建替えのために賃貸目的物である建物の占有を回復する必要性も、賃貸人が賃貸目的物の使用を必要とする一態様と認めるのが相当であると解される。この場合、建替えの必要性の根拠となる賃貸目的物の老朽化の程度、耐震性の不足の程度、あるいは敷地の有効利用の必要性の程度は、賃貸人が建替えのために賃貸目的物の占有を回復する必要性の程度に大きく係わることになる」と説示している。

14 賃貸人が東日本大震災に言及した事案として【150】【179】【244】【254】【264】【298】。

15 そのため、賃借人から、東日本大震災でも被害がなかったので耐震性には問題がないとの反論がされることもある（【207】【213】【270】【338】）。

耐震性に関する裁判所の判断は、すでに東日本大震災の発生前から確立されてきた基準が基本的に維持されており、この基準に準拠して実際に行われた耐震診断による客観的数値の裏付けのない耐震強度不足の主張は、具体性を欠くものとして排斥される。しかし、その一方で、裁判所は、理論上の計算数値だけに依拠するのではなく、関係法令に基づく所管行政庁の対応を含め、諸々の事情に基づいて耐震性の問題を慎重に判断する必要があるとされている。¹⁸

(2) サブリース

サブリースに関する裁判例の多くは、賃料自動増額特約にもかかわらずサブリース業者に借地借家法32条に基づく賃料減額請求を認めた最高裁判例を引用しつつ、サブリースの法的性質につき賃貸借説に立って、建物所有者の

16 上記のほか、判旨が自ら東日本大震災に言及した事案として【196】(丸山昌一「判批」NBL1009号(2013年)80頁、関智文「判批」不動産研究57巻2号(2015年)86頁)【227】【224】。

17 昭和56年6月1日(昭和55年改正建築基準法施行令の施行日。昭和55年政令196号「建築基準法施行令の一部を改正する政令」附則1条)より前に建築確認を受けた建物(改正令の定める新耐震基準が適用されない古い建物)に関しては、鉄筋コンクリート造の建物については『既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準』(現在の版は、国土交通省住宅局建築指導課監修『既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・改修設計指針・同解説〔2009年改訂版〕』(日本建築防災協会・2009年))、木造の建物については『木造住宅の耐震診断と補強方法』(現在の版は、一般財団法人日本建築防災協会『木造住宅の耐震診断と補強方法〔2012年改訂版〕』(日本建築防災協会・国土交通大臣指定耐震改修支援センター・2012年))に準拠した耐震診断により、耐震性の程度が判断される(【224】【261】【291】【318】など)。なお、裁判例の中には、平成7年1月17日の阪神・淡路大震災を機に制定された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年法律第123号。耐震改修促進法)・平成18年1月26日国土交通省告示第184号「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」の耐震診断の指針を参照するものがあるほか(【205】【304】)、民法の瑕疵担保責任の特則を定めた消費者保護立法である「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(平成11年法律第81号。品確法)に基づき策定された平成14年8月20日国土交通省告示第721号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」を参照するものもある(【212】)。

18 【336】(建築基準法10条1項による勧告や同条3項による命令その他所管行政庁から関係法令に基づく指導・助言、指示等といった何らかの行為が行われたと認めるに足りる証拠が存在しないことを理由に、正当事由を否定した事案)。なお、この問題に焦点をあてた研究として、本田純一「耐震強度不足と正当事由をめぐる裁判例の傾向」中央ロー・ジャーナル12巻3号(2015年)81頁、関智文「耐震性能の欠如・不足と借家契約の正当事由の関係」調停時報193号(2016年)49頁。

更新拒絶・解約申入れに関しても借地借家法28条を適用し、正当事由の存在を要求している²⁰。

だが、裁判例の中には、正当事由の主位的な判断要素である自己使用の必要性の意味を、収益性を中心に理解すべきとしたものや（【204】……後述）、当該事案のサブリースは賃貸借ではなく、一般の管理委託契約や営業委託契約と同様の委任（準委任）契約であるとして、委任の解除に関する民法651条を適用したものもある（【250】）。

サブリースを賃貸借と解した場合、契約終了につき建物所有者（賃貸人）には正当事由が要求されるが、サブリース業者（賃借人）には正当事由なしでの終了を認めるという不均衡が生ずる。これに対して、一般の管理委託契約と同じ委任（準委任）と解した場合には、建物所有者（委任者）・サブリース業者（受任者）双方が任意解除権を有する点において（民651条）、両当事者の立場は対等になる（リロケーション業者に賃貸借契約締結の代理権を授与した場合も同様）。

そもその問題の発端は、賃料自動増額特約というバブル経済期を象徴する異常な特約を排除するための便法として、サブリースは賃貸借であるとの大仰な一般論を振りかざした点にあり、それが契約関係の終了その他の法律関係全般につき、賃貸借に関する規定を一律に適用させる概念法学的な思考様式を導いたものである。サブリースもまた、純粋に委任（準委任）的なものから賃貸借の性格が色濃いものまで程度の差が存在する種々の管理委託契約の中の一形態にほかならず、したがって、一般の管理委託契約について行っている処理と同様、第一次的には当該契約の解釈（当事者の意思解釈）を通じて、問題となっている論点ごとに、委任の規定が適用されるか、賃貸借

19 最（3小）判平成15・10・21民集57巻9号1213頁〔センチュリータワー事件〕。

20 結論的に正当事由を肯定した例1例（【295】）に対し、否定例は12例（【7】【22】【49】【67】【79】【88】【130】【142】【156】【230】【242】【280】）。なお、【67】につき本田純一「サブリース契約の更新拒絶と正当事由」中央ロー・ジャーナル7巻2号（2010年）71頁）。このほか、当事者間の特約に基づく3カ月前の更新拒絶を、借地借家法26条、30条違反で無効とした事例が1例ある（【37】）。

の規定が適用されるかを、個別に判断すべきと考えるが²¹、もっとも、この点
はもはや本稿のテーマからはずれる。

(3) 信頼関係の破壊

サブリースに限らず、およそ一般に、判例は、収益性の問題を、正当事由
の主位的判断要素である自己使用の必要性の一種と評価しているので、賃料
不払いや用法違反等によって収益性を低下させている賃借人との契約関係を
終了させ、他の者と新たに賃貸借契約を締結することもまた、正当事由の主
位的判断要素である自己使用の必要性の範疇に含まれてくることとなる。そ
れゆえ、正当事由の内容としてもっぱら借主の信頼関係破壊を主張している
場合、裁判所としては、これを、正当事由の補完的²²判断要素としてではなく、
主位的判断要素の問題として受け止める必要が生じてくるだろう。

2. 借家における立退料

〈表2〉掲記の借家関係の裁判例で、正当事由に関する判断を行った224例
中、肯定例134例は、①立退料を不要としたもの11例と、②立退料と引換え
の明渡しを認めたもの123例に分かれる。一方、否定例90例のうち、③提示
された立退料では正当事由の補完に不十分とされた事案は19例、④立退料の
額にかかわらず正当事由がないとされた事案および立退料に言及せず正当事
由がないとされた事案は71例である。

(1) 立退料の要否

上記のうち、①立退料なしでの明渡請求を認容した11例についてみてみる
と、うち6例は建物の老朽化の程度が著しい点を重視した事案（【45】【81】

21 なお、当該事案の業務委託契約・管理委託契約は、賃貸借ではなく委任（準委任）である（あるいは賃貸借部分は主たる契約の法律関係に従属する）として、借地借家法の適用を排除した事案は11例（うち結論的に明渡請求を肯定した事案9例（【43】【48】【93】【101】【123】【125】【258】【296】【301】）、明渡請求を否定した事案2例（【106】【257】））。これに対して、借地借家法28条を適用した事案は1例（【148】正当事由肯定）。

22 なお、以上に対して、賃貸人側の不誠実な行動は、賃貸人の正当事由を否定する要素として働く（賃貸建物の譲受人の不誠実な行動につき、【57】……最（2小）判昭和27・12・26民集6巻12号1338頁を引用、【279】……橋口祐介「判批」判評685号（判時2280号）（2016年）164頁）。

【153】【286】【310】【339】)、3例は賃借人の賃料不払い・無断増改築・無断転貸等による信頼関係破壊を正当事由として評価した事案(【195】【238】【258】)であり、これらは、借地の場合と同様、建物賃借権の当然消滅効果をもたらす建物の朽廃の認定や、無催告解除を認める程度の信頼関係破壊の認定が厳格であることを受けて、それらの認定まで至らないケースを、正当事由制度を用いて救済したものと見える。

また、残る2例中の1例(【154】)は土地区画整理事業の施行区域内の建物で、取壊し予定建物の賃貸借(借地借家39条)を締結したとの賃貸人の主張が認められなかった事案であり、定期借地権や定期建物賃貸借を締結したつもりが要件不備のため正当事由判断に持ち込まれた事例におけると同様の救済を、賃貸人に対して行ったものである。

もう1例は、先述したサブリースの事案であり(【204】)、正当事由の主位的判断要素である自己使用の必要性につき、その具体的内容を、もっぱら収益性の観点から説明するものである(「保証賃料が下がる中で投下資本の回収のため自らの希望するサブリース業者を改めて選定をしたいという原告の自己使用の必要性があり、反面、被告においては契約更新を繰り返し、……収益を上げることで自己使用の必要性が相対的に低くなった」)。

(2) 立退料の内容

借家関係の立退料も、借地関係と同様、①借家権価格の補償、②造作価格の補償、③移転費用の補償、④居住・営業利益の補償、⑤早期移転の上乗せ補償(協力費)の性格を、単独あるいは複合的に具有している。

なお、建物の管理委託契約・営業委託契約が、賃貸借ではなく委任(準委任)とされた場合の民法651条の解除は、同条2項の「やむを得ない事由」(信頼関係破壊)がある場合には損害賠償なしの解除、それ以外の場合には損害賠償²³ありの解除になる。この取扱いは、賃貸借と認定された場合の正当事由充足の程度と立退料の要否の関係に類似しているが、損害賠償の内訳についても、正当事由制度における立退料の内容と類似する。

IV 今後の課題

客観的な利益の比較衡量を通じて貸主・借主間の土地・建物の利用調整を図ることを制度趣旨としていた正当事由制度が、建物の朽廃による借地権・建物賃借権の当然消滅や、債務不履行解除、あるいは当事者間の法律関係を委任（準委任）と認定した場合の任意解除権との間で、あるいはまた借地・借家関係の終了を認定した後の問題である建物買取請求権・造作買取請求権の行使による金銭的満足との関係で、相補的な機能を営んでいるのは、興味深い現象である。

もっとも、本稿冒頭で述べたように、以上の裁判例の検討結果は、せいぜい首都圏における傾向を明らかにしたにとどまり、これをそのまま地方に推及させることは難しい。だが、現段階では、全国各地の地域性を析出できるだけの客観的データを整えられない。すでに21世紀も20年近く過ぎようとしているが、日本の法律学が、万人の追試可能な実証データを基礎とする「科学」に昇格するまでには、まだ時間がかかりそうである。

23 委任契約の両当事者に認められる民法651条の任意解除権に関して、最（2小）判昭和56・1・19民集35巻1号1頁は、「受任者が著しく不誠実な行動に出た等やむをえない事由がある場合には、委任者において委任を解除することができるものと解すべきことはもちろんであるが、さらに、かかるやむをえない事由がない場合であっても、……委任者は、民法651条に則り委任契約を解除することができ、ただ、受任者がこれによって不利益を受けるときは、委任者から損害の賠償を受けることによって、その不利益を填補されれば足りる」としている。