

(賃貸借契約等の終了に基づく場合)

ケース 賃貸借契約の中途解約条項に基づく建物明渡請求

- ・中途解約の正当事由の主張・立証
- ・解約の効力発生前の明渡しの将来請求

AはYに対し、平成18年4月1日より本件建物を賃貸し、Yは3人家族で居住している。Aは平成22年4月1日死亡し、X₁・X₂が本件建物を半分ずつ相続した。X₁・X₂は相続税を払うため本件建物と敷地を売却しなければならず、そのためにはYに立ち退いてもらう必要があり、本件建物は築35年を経過した木造家屋で、解体更地にして土地を売却したい。賃料は月額20万円(消費税込み)、期間3年であり、6か月前に更新拒絶しなければ、3年間自動更新されることになっている。契約には6か月前予告で、賃貸人から中途解約できる旨定められている。Yは子供の学校の関係から立ち退きを拒否している。なお、Yは家賃を2〜3か月滞納したり、支払が遅れることも度々で、Aは解除の機会を逸してきた。

【原告側】

検討すべきポイント

- 賃貸借契約期間は、平成21年4月1日に1回自動更新されて平成24年3月31日が満期である。したがって、中途解約条項を適用して、まず直ちに解約通知の意思表示をする必要がある。
- X₁とX₂の共有者連名(代理人弁護士名)で解約通知を行う必要がある。解約は、通知後6か月経過しなければ効力は発生しない(借地借家27①)。その間任意交渉で明渡しを実現できるかを試みる。その過程で、Yの拒否・事情を知ることができる。
- 賃貸人の地位承継(AからX₁・X₂)をYに対抗するには登記(相続)が完了していることが必要であると解するのが通説・判例(最判昭33・9・18民集12・13・2040)である。
- 6か月待たなければ明渡訴訟が起こせないか。将来請求で、解約通知後6か月を経る前に訴訟提起することを検討する。

証拠資料の準備

本ケースでは、次の証拠資料を準備する必要がある。

証拠資料

- 本件建物の登記全部事項証明書(甲1の1)及び本件建物を示す平面図(甲1の2)
- 本件賃貸借契約書(甲2)
- X₁・X₂のY宛の解約通知書と送達証明書(甲3の1・2)
- 本件建物の航空地図(近隣状況)(甲4)
- 本件建物の写真(地震による亀裂の入った状況等)(甲5の1・2・3・4・5)
- 移転先紹介の物件案内書(甲6の1・2・3・4)
- 滞納家賃の催告書とそれに対する被告の支払猶予願書(甲7の1・2)

訴状の作成

賃貸借契約の中途解約条項に基づく解約に正当事由が認められるか、立退料はいくらかという点に争点があり、X₁・X₂は所有権に基づく返還請求及び不法占有による賃料相当損害金の請求を行うことになる。その場合の請求の趣旨は下記のように記載する。

第1 請求の趣旨

- 被告は原告に対し、別紙物件目録記載の建物(以下「本件建物」という。)を明け渡せ【注1】
 - 被告は原告に対し、平成24年1月1日より本件建物明渡済みまで1か月あたり金20万円の割合の金員を支払え
 - 訴訟費用は被告の負担とする
- との判決及び仮執行宣言を求める。

第2 請求の原因

- 解約の正当事由はあるか。どのような事情を検討し、証拠を収集するか。

手続の選択

交渉の経緯からすると話し合い解決が難しく、調停も不調の可能性が高ければ、訴訟を提起し、解決を早めるには、裁判上の解決を目指す。

要件事実の検討

本ケースにおいては、次の事項を要件事実として主張・立証することになる。

<請求原因の要件事実的構成>

- X₁とX₂は、平成22年4月1日、Aより本件建物を2分の1ずつ共有で相続し、登記を了したこと
- Aは平成18年4月1日、賃料月額20万円(消費税込み)、期間3年、期間満了6か月前に更新拒絶しなければ、期間3年の自動更新となること、6か月前通知による中途解約可とする旨の賃貸借契約に基づきYに本件建物を賃貸し、Yは現に賃借して占有していること
- 賃貸借契約は、平成21年4月1日自動更新され、期間満了は平成24年3月31日であり、X₁・X₂は、平成23年6月10日到達の書面によりYに対し賃貸借契約を6か月後の平成23年12月10日をもって解約する旨通知したこと
- 中途解約には以下の正当事由があること
 - X₁・X₂は相続税を払うために本件建物を解体して敷地を更地にして売却する必要がある。X₁・X₂は本件建物とは遠隔地に住んでおり、使用できないこと
 - 本件建物は築35年で老朽化しており、耐震性も乏しく、地震で亀裂が入ったこと
 - 近所には賃貸用の一戸建を含め居住用物件が多くあること
 - Yの引越代、諸雑費、移転先との家賃差額の2年分、敷金差額等を支払う用意があること
 - これまで家賃を度々滞納し、解除できる状況もあったこと

原告らに対し、本件建物を平成23年12月10日限り明け渡せ」とする。訴状送達、第1回公開期日まで1か月半くらいかかる」とすると、残り1か月半くらいの将来請求となり、第2回公開期日ごろには6か月経過することを想定する。

【注2】立退料支払を訴状に書くかは考慮を要する。訴訟の展開(裁判所の釈明など)によって主張することも実務的には多い。しかし、訴訟前交渉などで金額を提示したことがある場合や、正当事由が微妙で、早期決着(和解を含む。)を目指す場合は、訴状で主張することも有効である。

立退料の額は、原告の主張に拘束されるが、どこまでされるかは議論がある。訴訟の展開によっては立退料の支払が必要と認められる場合(例えば裁判所の鑑定を行うなど)は、訴訟指揮に従って予備的に請求の趣旨を「立退料として金100万円又は裁判所が相当と認める立退料を支払うのと引換えに明け渡せ」と追加する場合もある。

【被告側】

検討すべきポイント

Yとしては、正当事由の有無を争い、仮に正当事由が認められるとしても、可能な限り高額な立退料の支払を求める戦略を立てる。X₁・X₂の正当事由が弱ければそれに応じて立退料も高額になる。

答弁事実の検討

正当事由がないことの間接事実を積み上げる。ことに賃貸借を継続する必要性のあることを強調する。

証拠資料の準備

本ケースでは、次の証拠資料を準備する必要がある。

証拠資料

- 学校との距離を示す図面(乙1)
- 建物の写真(被害のないこと)(乙2)
- 陳述書(乙3)

民事訴訟実務の実践的スキルが満載!

民事事件における 攻撃・防御の訴訟実務

— 実践的訴状・答弁書の書き方と証拠収集 —

編集 民事事件訴訟実務研究会
【代表】菊地 裕太郎(弁護士)

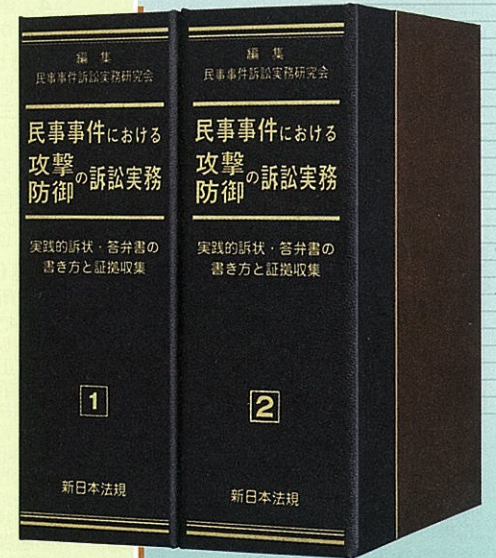
◆民事事件の訴訟展開を攻撃・防御の視点からケースごとに検討しています。

【原告側】の立場から・・・

- 【検討すべきポイント】争点や法律構成等を検討!
- 【手続の選択】訴訟を選択するまでの考え方を提示!
- 【要件事実の検討】請求原因の要件事実的構成を解説!
- 【証拠資料の準備】立証のための証拠資料を列挙!
- 【訴状の作成】要件事実を踏まえた訴状を掲載!

【被告側】の立場から・・・

- 【検討すべきポイント】反撃のための法律論を検討!
- 【答弁事実の検討】答弁の要件事実的構成を解説!
- 【証拠資料の準備】反証のための証拠資料を列挙!
- 【答弁書の作成】有効な認否・反論を盛り込んだ答弁書を掲載!



0120-089-339 受付時間/8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

加除式・B5判・全2巻・ケース付・総頁2,210頁
定価12,650円(本体11,500円)送料960円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許第3400925号)



