

(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

- (1) 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。
- (2) 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の抗弁・事情を知ることができる。
- (3) 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。
- (4) 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。

- (5) 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>

- (1) X_1 と X_2 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
- (2) 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
- (3) 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、 X_1 ・ X_2 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
- (4) 中途解約には以下の正当事由があること
 - ① X_1 ・ X_2 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。 X_1 ・ X_2 は本件建物とは遠隔地に住んでおり、使用できないこと
 - ② 本件建物は築35年で老朽化しており、耐震性も乏しく、地震で亀裂も入ったこと
 - ③ 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
 - ④ 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
 - ⑤ 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

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

- ① 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）
- ② 本件賃貸借契約書（甲2）
- ③ $X_1 \cdot X_2$ のY宛の解約通知書と送達証明書（甲3の1、同の2）
- ④ 本件建物の航空地図（近隣状況）（甲4）
- ⑤ 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ないし5）
- ⑥ 移転先紹介の物件案内書（甲6の1ないし4）
- ⑦ 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、同の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、 $X_1 \cdot X_2$ 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

- 1 被告は原告らに対し、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】
 - 2 被告は原告らに対し、平成24年1月1日より本件建物明渡済みまで1か月当たり金20万円の割合の金員を支払え
 - 3 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

- 1 原告らは、平成22年4月1日、訴外Aより相続により別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）を各自2分の1ずつ取得した（甲1の1、同の2）。
- 2 訴外Aは、被告との平成18年4月1日付け賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）に基づき、本件建物を以下の約定で貸し渡し、被告はこれを借り受けた。（甲2）
 - （1） 期 間 平成18年4月1日より平成21年3月31日
 - （2） 賃 料 月額金20万円（消費税込み）
 - （3） 更 新 期間満了6か月前までに更新しない旨の通知がない限り、自動的に3年間更新され、以降も同様とする。
 - （4） 中途解約 賃貸人は期間中といえども6か月前の予告期間を置いて解約することができる。
- 3 原告らは、平成23年6月10日被告到達の書面にて、平成23年12月10日限り本件賃貸借契約を解約する旨の意思表示をした（甲3の1、同の2）。
- 4 前項の解約には以下の正当事由がある。
 - （1） 原告らは、訴外Aの相続により、本件建物を解体した上敷地を更地にして第三者に売却し、その代金をもって相続税を支払わなければならない。
 - （2） 原告らは、本件建物所在地と遠隔地に勤務し居住し、本件建物に居住する必要性はない。
 - （3） 本件建物は築35年を経過し、老朽化し、近時の地震でも壁に多くの亀裂が入り、耐震性に乏しい（甲5の1ないし5）。
 - （4） 原告らは、被告に対し、被告の子供が通う学校近くの賃料・広さ同程度の移転先物件を不動産業者を通じて4件紹介した（甲4、甲6の1ないし4）。
 - （5） 原告らは、被告に対し、正当事由を補完するために金70万円の立退料を支払う用意がある。ただし、裁判所が相当と判断する額に従う。【注2】

(6) なお、被告はこれまで家賃を2～3か月滞納したり、度々滞納を繰り返すなどしてきたが解除を何とか免れてきた経緯がある(甲7の1, 同の2)。

5 よって、原告らは、被告に対し、本件賃貸借契約の終了に基づき、本件建物の明渡しを求める。

<証拠方法>

甲第1号証の1	建物登記全部事項証明書
同 2	本件建物平面図
甲第2号証	本件賃貸借契約書
甲第3号証の1	解約通知書・送達証明書
甲第4号証	建物の航空地図
甲第5号証の1ないし5	建物の写真
甲第6号証の1ないし4	物件案内書
甲第7号証の1, 2	滞納家賃の催告書とそれに対する被告の支払猶予願書

<附属書類>

1 訴状副本	1通
2 甲第1号証の1	1通
3 甲第1号証の1写し	1通
4 甲第1号証の2ないし甲第7号証の写し	各2通
5 証拠証明書	2通
6 固定資産評価証明書	1通
7 訴訟委任状	2通

【注1】 本訴状は解約通知6か月後の提起をしている。早期決着を目指して、解約の効力が生じる3か月前(ほぼ実務としては限界であろう。)に訴訟を提起するには、「被告は

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回公判期日まで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回公判期日ごろには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

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

答弁書の作成

原告と被告の利益考量が正当事由の決め手であるから、このことを答弁書で指摘することになる。

第1 請求の趣旨に対する答弁

- 1 原告らの請求を棄却する
 - 2 訴訟費用は原告らの負担とする
- との判決を求める。

第2 請求の原因に対する認否

- 1 請求原因1は認める。
- 2 同2は認める。
- 3 同3は認める。
- 4 同4は正当事由のあることを争う。
 - (1) 同4(1)は不知。
 - (2) 同(2)は不知。
 - (3) 同(3)は亀裂が入ったことは認めるが、大した数ではなく、耐震性は備わっており、否認する。
 - (4) 同(4)は、物件紹介の案内書が送られたことは認めるが、およそ被告の満足できるものではなかった。
 - (5) 同(5)は争う。
 - (6) 同(6)は否認する。滞納したことは度々という程ではなく、その都度誠意をもって賃貸人の許しを得ていた。

第3 被告の主張

以下の事由により、解約に正当事由はない。

- 1 原告らは本件建物の使用の必要性がないが、被告は本件建物所在地近くに勤務し、子供(小5)の学校も近くにあり、居住する必要がある(乙1)。

- 2 原告らは、被告が居住したままでも本件建物とその敷地を売却し相続税を支払うことができる。
- 3 原告らは、経済的利益のみを目指しているが、居住用の本件建物は、被告の居住の利益を重視すべきである。
- 4 建物崩壊する程耐震性が乏しいわけではなく、現に安全に居住している（乙2）。
- 5 正当事由（仮に認められるとしても）を補完するための立退料70万円は低きにすぎる（乙3）。

<証拠方法>

- | | |
|-------|-------------|
| 乙第1号証 | 学校との距離を示す図面 |
| 乙第2号証 | 建物の写真 |
| 乙第3号証 | 陳述書 |

<附属書類>

- | | |
|----------|-----|
| 1 乙号証の写し | 各1通 |
| 2 証拠説明書 | 1通 |
| 3 訴訟委任状 | 1通 |

参考判例

○正当事由が認められた事例

被告は賃料の遅滞を繰り返し、少なくとも平成4、5年の滞納時及び平成15年の滞納時には原告が解除権を行使することが可能な状況にあったことは明らかであり、この事実は、解約の正当事由の判断において重視すべきものである。この事情に、原告が約1,600万円に及ぶ滞納税を支払うためにはAマンションとその敷地を売却処分せざるを得ない状況にあり、売却処分のためにはAマンションの取壊しを前提とすることが有効であること、原告は被告に対し立退料として70万円の支払を申し出ていることの事情を加えれば、原告の本件賃貸借契約の解約の申入れには正当事由があるというべきである。（東京地判平17・7・20（平16（ワ）24662））