

### 事案の概要

- ・ X は、都心ターミナル駅前に存在する昭和46年竣工のビルを、近接する自己所有のビルと一体開発を行い、大型商業施設の建築を目的として取得し、各テナントにつき賃貸人の地位を承継した。
- ・ X は本件ビルの各テナントに退去を要請し、結果、95%の区画が空室となったが、Y1・Y2はこれに応じなかった。
- ・ 賃貸条件につき、Y1 (本件ビル竣工時より賃借・賃料は、喫茶店①82万・付随倉庫8万・付随倉庫1万、喫茶店②96万)、Y2 (昭和53年より賃借・靴修理店・賃料月7万) となっている。
- ・ X は、一体開発の必要性から本件ビルを建て替えることで合理性・利便性を生かし自己使用する正当事由があるとして、賃貸借契約の解約を申し入れるとともに、立退き料として、Y1の喫茶店①1580万円、喫茶店②1850万円、Y2靴修理店180万円の申し出を行い、提訴した。
- ・ Yらに賃料未払いはない。

### 判例のポイント

- ・ 本件ビルは昭和46年竣工でいわゆる旧耐震建物であり、相当程度老朽化している。
- ・ 周辺地域においては、商業化・高度利用が進んでいる。
- ・ Xにおいて、分散する自己店舗を集約したいとして、本件ビルを取得したことには一定の必然性・合理性がある。

- ・ X は、本件開発計画に伴い、バス発着所の移設や建物位置の後退を計画し、A 駅周辺地域における再開発について、一定の現実性を有している。
- ・ 既に 95% のテナントが退去しており、X には切実な必要性がある。
- ・ Y1 について、固定客の存在やマスコミに取り上げられた等の店舗継続の必要性は認められるが、十分な金銭補修があれば移転は不可能ではない。
- ・ Y2 について、途中から休業しており、使用する必要性は相当程度低下している。
- ・ Y1 の喫茶店①と付随倉庫については、借家権価格・移転実費・営業損失を考慮して 5120 万円、喫茶店②については同じく 5215 万円を立退き料とするのが相当。
- ・ Y2 については、営業を行なっておらず、立退き料 180 万円で相当。

#### 実務における注意点

- ・ 建物の老朽化に伴う解約申入れについては、正当性を否定した事例も存在する（東京地裁 H25・2・25 判決）。
- ・ 賃貸人が建物の使用を必要とする事情として、具体的な主張・立証および計画性が必要。
- ・ 賃借人の店舗にも継続性・収益性を踏まえ、同条件の店舗を借りられる保証が必要。
- ・ 本件では、近接する自己所有ビルとの一体開発や、都市の再生整備地域内であることなども考慮されている。