

平成15年11月28日

総合規制改革会議 御中

法務省

資料等提出依頼について（回答）

平成15年11月20日付け標記依頼について、下記のとおり回答いたします。

記

1. 立退料に関する調査を踏まえ、例えば賃料を基準にした事例や再開発後の収益を基準にした事例など、客観的（数量的）な基準に基づいて算出された事例について、把握している事例をできる限りお示しいただきたい。
- 併せて、現在、当事者間で算定・合意される立退料が経済的合理性に適ったものであるかについて、貴省のご見解をお示しいただきたい。

（回答）

1. 法務省が実施している普通借家契約の正当事由に関する裁判例調査において収集した裁判例合計83件（正当事由の具備が認められず、明渡しの請求が棄却された事案を含む。）のうち、客観的（数量的）な基準に基づいて立退料が算出された事例は、次のとおりである。なお、裁判例調査は、現在、収集した裁判例についての分析・検討作業を進めている段階であり、件数等の数字はあくまでも暫定的な数字であることをお断りしておく。

(1) 賃料を基準として立退料が算出された事例 合計4件

現在の賃料額を基準として立退料が算出された事例 3件

a 賃料5か月分を相当とした事例（立退料の金額12万7500円）

72歳の無職・一人暮らしの賃借人が平成9年から賃借していた木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建ての建物の一部について、建物の老朽化（築後約36年経過）による建替えの必要性等を正当事由として明渡しが認められた事例。

b 賃料8か月分を相当とした事例（立退料の金額112万8000円）

賃借人が平成10年から賃借し、住居及び会社の事務所として使用していた8階建てのマンションの1室について、賃貸人の自己居住の必要性等を正当事由として明渡しが認められた事例。

c 賃料約3年分を相当とした事例（立退料の金額350万円）

賃借人が昭和47年から賃借し、飲食店を経営していた木造瓦葺2階建ての

建物の店舗部分について、建替えの具体的な予定はなかったが、建物の老朽化（築後約50年経過）を正当事由として明渡しが認められた事例。

直近の10年間分の受領賃料額を基準として立退料が算出された事例（立退料の金額500万円） 1件

賃借人らが昭和30年から賃借し、住居及び作業場として使用していた木造瓦葺2階建ての建物について、建物の老朽化及び土地の有効利用のための建替えの必要性等を正当事由として明渡しが認められた事例において、直近の10年間分の受領賃料額のほか、借家権価格及び賃借人の年間収入額等が立退料の算定要素として考慮されたもの。

(2) 再開発後の収益を基準として立退料を算出している事例 0件

(3) その他の事例

(1)の各事例以外に、客観的（数量的）な基準に基づいて立退料が算出された事例としては、借家権価格、賃借人が新たな物件を賃借する際の諸費用（引越費用、敷金・礼金、仲介手数料、新建物の内装工事費、賃料差額等。以下「移転費用等」という。）又は営業補償の各要素について、その金額を判決の理由中で明示して、立退料を算出する際の考慮要素としている事例が合計22件あり、次のように分類することができる。

借家権価格のみについて金額を明示している類型 11件

移転費用等のみについて金額を明示している類型 5件

借家権価格及び移転費用等について金額を明示している類型 3件

借家権価格及び営業補償について金額を明示している類型 1件

借家権価格、移転費用等及び営業補償について金額を明示している類型 2件

なお、これらの事例においても、その明示している借家権価格、移転費用等若しくは営業補償の金額又はこれらの合計額をもって直ちに立退料の金額とするのではなく、さらに賃貸人・賃借人双方の建物使用の必要性の程度等の諸事情を総合考慮してこれを増減し、相当な立退料の金額を判断しているものが多数を占めている。

(4) 参考

裁判例調査で収集した、立退料の金額が判断された全裁判例について、裁判所が給付を命じた立退料の金額が、その物件の現在の賃料月額のうち何か月分に相当するか、また、その立退料の金額の多寡の範囲をそれぞれみると、次のとおりであった。

立退料の金額が、その物件の現在の賃料月額のうち何か月分に相当するか。

a 最低 前記(1) aの賃料月額5か月分とした事例

b 最高 賃料月額400か月分とした事例（立退料の金額200万円）

賃借人らが昭和初期から賃借している木造トタン葺平屋建ての建物の一部について、建物の老朽化及び土地の有効利用のために賃貸用共同住宅に建て替える必要性等を正当事由として明渡しが認められた事例

立退料の金額の多寡の範囲

a 最低 前記(1) aの立退料を12万7500円とした事例

b 最高 立退料を5000万円とした事例

賃借人が昭和59年に1億円で賃借権を譲り受けて食材店（年間売上高約6580万円）を運営していた、東京都台東区東上野所在の地下1階地上4階建ての建物の一部（約102平方メートル、賃料月額44万2000円）について、当該建物の敷地を含む2街区を再開発して超高層ホテルを建築する必要性等を正当事由として明渡しが認められた事例

2. 当事者間で算定・合意される立退料は、当事者双方が個々の具体的な事情を考慮して算定した上、その算定した金額が合理的な金額であるとして合意に至るものであるから、法務省として、その立退料が経済的合理性に適ったものであるか否かという点について判断することは困難である。

2. 賃貸人が賃貸借契約の更新拒絶又は解約を申出る際に必要とされる「正当事由」については、紛争を防止し、賃借人に対する予測可能性を高めるため、できる限り客観化することが必要であるが、市街地再開発事業や老朽化に伴う建替え等明確な事由がある場合には、一定の基準に基づく金銭補償を補完的な要件として位置付けることにより「正当事由」が充足されることとすることについて、貴省のご見解をお示しいただきたい。

また、賃貸人側の事由の如何に拘わらず、合理的な範囲内での金銭補償をもって「正当事由」が充足されることとすることについて、貴省のご見解をお示しいただきたい。

（回答）

1. 貴会議御指摘の建物の老朽化に伴う建替えの必要性等の事情については、最近の裁判例においても、実際に正当事由を判断する際の考慮要素に加えられ、立退料の支払を条件に正当事由が備わっていると判断されて、明渡しが認められている事案も相当数にのぼっている。

しかし、一方で、建物の老朽化が相当程度進んでおり、現在の借家関係を維持したのではわずかな収益しかあがらないなど、賃貸人に酷な事情が認められる事案であっても、結論として、正当事由を備えていないとして、賃貸人からの明渡しの請求を退けた事案もある。個別事案においては、賃借人側の事情等も考慮に入れなければならないため、その判断の当否に言及することはできないが、現行法の規定では、当事者双方の「建物使用の必要性」の比較が、あたかも正当事由の主な考慮要素であるかのように掲げられ、一方で「建替えの必要性」等の要素が明示されてないため、建物の老朽化に伴う建替えや土地の有効利用のための建替えを計画しているような場合でも、それを考慮要素に加えていないか、加えていたとしても重要な考慮要素と扱われず、適切な評価が加えられていない場合もあるのではないかと問題意識を持っている

ところである。

法務省としては、以上のような傾向について、最近の裁判例に更なる分析を加えた上、正当事由の客観化に資する具体的な措置、例えば、「建替えの必要性」等が正当事由を判断する際の重要な考慮要素になっていることを条文上も明らかにすることの要否等について慎重に検討していきたいと考えている。

なお、建物の老朽化に伴う建替えの必要性等の事情が認められる場合に、その事情を補完する立退料について一定の基準を設けるという点については、そもそも建物の明渡しを認めるための妥当な立退料の額が、事案ごとの具体的事情に応じて異なってくるものであることから、立退料の金額について一定の基準を設けた場合、明渡しに伴って生じる賃借人の損失がその一定の基準による「一定の金額」の立退料では填補されない場合や、その「一定の金額」が現行法の下で具体的事情を勘案して算定される立退料の額を上回る場合も考えられ、当事者間の公平が確保されないなど、事案の妥当な解決を導けないおそれがあり、立退料について合理的な内容の基準を定めることは極めて困難ではないかと考えている。

- 2．貴会議御指摘の賃貸人側の事由の如何にかかわらず、合理的な範囲内の金銭補償をもって「正当事由」が充足されることとするという考え方は、賃貸人の側に賃貸建物の明渡しを求める何らかの理由・必要性があることを前提に、賃貸人・賃借人双方の事情を総合考慮して両者の利害調整を行うという現行法上の正当事由制度の基本的枠組みと全く異なるものである。また、実際の裁判例においても、賃貸人側が賃貸建物の明渡しを求める理由・必要性を全く主張せずに明渡しを求めている事案は見当たらず、このような場合にまで、賃貸人の意思により一方的に建物賃貸借を終了させることができる手段を付与する必要性はないのではないかという疑問が存する。さらには、前記のとおり、立退料の金額が事案ごとの具体的な事情に応じて異なってくるものであることから、この場合の立退料の金額についても「合理的な範囲」・基準を定めることは極めて困難であると考えている。

以上のように、貴会議御指摘の考え方については慎重な検討を要する問題が多々あり、そのような考え方に基づく具体的な措置を行うことは困難であると考えている。

3．居住用定期借家契約において強行規定となっている借家人からの申出による中途解約について、普通借家契約では長期契約における中途解約を排除する旨の特約を認容しながら、特に定期借家契約において借家人を保護する必要があるのはなぜか。本制度が「実態的には立法意図を超えて一部の借主に不当に利用され、長期の定期借家契約を阻害している」との指摘も踏まえ、貴省のご見解をお示しいただきたい。

(回答)

- 1．現行法上、床面積が200平方メートル未満の居住用建物の定期借家契約については、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難になった場合に限定して、賃借人に中途解約権が認められている（借地借家法第38条第5項）が、これは、このような契約時には予測し難い事情が生じた場合にまで、中途解約を認めず、賃借人が期間満了まで賃料を支払い続けなければならないとすることは賃借人にとって余りに酷であることから認められたものであると考えられる。
- 2．確かに、期限の定めのある普通借家契約の場合、賃借人の中途解約権は法律によって強制されているわけではなく、特約により中途解約権を排除することが可能である。この意味で、普通借家契約における中途解約権の取扱いと居住用定期借家契約における中途解約権の取扱いとが法律上異なっていることは、貴会議御指摘のとおりである。

しかしながら、期限の定めのある普通借家契約の賃借人の中途解約権がこれまで法律上強制されていなかったのは、期限の定めのある普通借家契約においては、実務上、一般的に特約により賃借人に中途解約権が付与されており、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合に、賃借人の中途解約が認められないことによって賃借人が期間満了までの賃料を払い続けなければならないという酷な事態が問題化することがなかったことによるものと考えられる。

これに対し、居住用定期借家契約の賃借人に中途解約権を付与することが法律上強制されているのは、そもそも定期借家契約が、普通借家契約と異なり、契約の更新がなく契約で定めた期間の満了により確定的に終了するという新たな契約類型であるため、中途解約権を付与するか否かを当事者の選択にゆだねた場合、それまでの普通借家契約の実務が維持されるという保障がなく、将来の事情変更の可能性などに十分配慮しないままに中途解約権を排除した契約が結ばれるおそれがあること、その結果、建物を生活の根拠として使用することが困難なやむを得ない事情が生じた場合にも、賃借人が期間満了まで賃料の支払を余儀なくされるおそれがあること、さらには、そのようなおそれがあることによって賃借人が定期借家契約の締結を躊躇し、かえって定期借家契約の利用・普及が阻害されるおそれがあることなどに配慮したのものと考えられる。

- 3．以上のとおり、定期借家契約における賃借人の中途解約権の見直しは慎重な検討を要する事項であるが、法務省としては、貴会議からの御指摘や定期借家制度実態調査の結果等を踏まえて、引き続き検討していくことを予定している。

なお、中途解約権の制度が、実態的には立法意図を超えて一部の借主に不当に利用されているとの指摘については、定期借家制度実態調査を通じて、その実情を把握していきたいと考えている。

以上