

ビル経営に関するある法律問答

弁護士 児玉 讓

ビルオーナー2世の若社長C氏が、ある日、その知人でビル経営に関する法律問題に詳しい弁護士L氏を訪ね、C氏が受け継いだ貸しビル業のことで、茶飲み話を始め、法律談義に発展していきまして。

1 はじまり

C氏 一昨年から親父の貸しビル業を受け継いだんだけど、法律的なところで分からないことが多い。知り合いの老夫婦が、ちょっとお洒落な建物を所有してある会社員に、住居として貸したんだけど、どうも夜遅く帰ってきて物音がうるさいとか老夫婦への態度が悪いとかで感情のもつれがあったりして、もう出て行つてほしいと思って、専門家に聞いたら、家賃はきちんと支払っている、用法違反の問題もないということ、契約の解除はできない、と言われたらしい。しかし、近い将来

長男が海外赴任から帰ってくるので住ませたいと思うが、出て行つてくれないとそれができない、困った、と言っていたよ。老夫婦は何も貸しビル業というわけではないが、こうしたときはどうすればいいんだろうね。

それから、私の友人の貸しビルオーナーの話なんだけど、その貸しビルは、昭和40年代の終わりに建築した旧耐震建物なので、耐震改修をしようと思って建築業者に聞いたら、改修工事の費用はばかにならず、いつそのこと耐震強度にすぐれた建物に建て替えたら、と言われたそうなんだ。しかし、建て替えとなるとテナントがいるからね。

2 ビル耐震改修と所有者の責任

C氏 それでまず教えてほしいんだけど、うちの貸しビルのひとつが昭和50年築の旧耐震建物なんだけど、こ

の旧耐震建物は新耐震基準に耐震改修しないといけないのかな、つまり所有者は耐震改修の義務があるのかな？

L氏 法律上はそうした義務はないよ。耐震改修促進法という法律はあり、多数人が利用する一定の建物について

は所有者に耐震診断についての法的義務を課しているが、耐震改修については努力義務しか課していない。旧耐震建物であっても、耐震改修までは法的に義務付けていない。また、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する条例」があり、緊急輸送道路の沿道建築物の所有者に耐震診断の義務が課されているが、耐震改修の法的な義務付けまではしていない。だから、現行法上は、所有者に耐震改修の法的義務はないんだ。

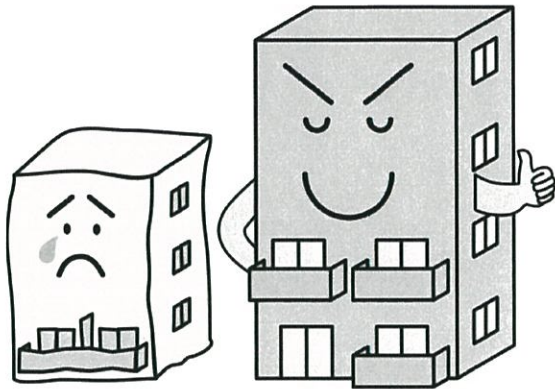
C氏 確かに、耐震改修はコスト面でも大変だからね。しかしそうすると、

旧耐震建物を新耐震基準に耐震改修しないでいたときに、震度6強から7の大地震が起きて、耐震強度の不足により建物が壊れて、通行人とかテナントとかが死傷したときは、所有者の責任はないの？

L氏 それはすごく難しい問題だな。

民法に土地工作物責任という制度があつて、建物など土地の工作物に設置または保存上の瑕疵、つまりそれを建てたりその後維持したりする過程で欠陥が生じたときに、それが原因で損害を被った第三者に対しては、まずその占有者や管理者が過失責任を負い、それらの者の不注意ではなかった場合は、所有者が無過失責任を負うこととなっている。えーっと、判例をみてみるからちょっと待ってくれ。

阪神淡路大震災から多少の判例がある。神戸地裁平成10年6月16日判決があるが、これは、阪神淡



耐震設計

路大震災によりホテルが崩落したことによる宿泊者の死亡事故における所有者たるホテル経営会社の責任を肯定している。理由は、ホテルの被災した増床は、その増築手法の結果、地震の際に接合部が破壊されやすいという構造的な危険を有していたものであり、建物が、地震に耐えて崩落を免れ建物内を安全な移住空間として保つという通常要求される強度を保持していなかったため、設置に瑕疵がある、というものだ。

それからもうひとつ、神戸地裁平

成11年9月20日判決は、阪神淡路大震災により昭和39年築の賃貸マンションの1階部分が倒壊しその居住テナント数名が死傷した事故について、賃貸人・所有者の責任を損害の5割の範囲で認めた。理由としては、ちよつと難しいが、本件建物は、設計上も壁厚や壁量が不十分であり、実際の施工においてもコンクリートブロック壁の鉄筋の量が十分でない上、その鉄筋が柱や梁の鉄骨に溶接等されていないなど補強コンクリートブロック造構造に不備があり、結局、本件建物は、建築当時を基準に考えても、建物が通常有すべき安全性を有していなかったものと推認されるから、設置の瑕疵がある、というものだ。もし、建築当時の基準で通常有すべき安全性を備えていたなら、テナントらの死傷の原因となった1階部分が完全に押しつぶされる形での倒壊には至らなかつた可能性もあるから、テナントらの死傷は、地震という不可抗力によるものではなく、本件建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの地震とが競合してその原因

となった、と判断している。

それで、お尋ねの旧耐震建物を耐震改修しないでそのまま放置している間に大地震が来て建物が倒壊して死傷者が出た場合だけど、今のところ判例はない。しかし、耐震強度が不十分で、構造上も劣化していたと判断されたときは、建物の保存上の瑕疵として、所有者が責任を負わされるおそれはないとは言えないな。

○氏 所有者の責任が発生するリスクはあるというわけか。そうすると、やはり、耐震改修か、建て替えが必要となってくるね。そうしたとき、中途半端に改修に費用をかけるよりは、この機会に建て替えをしたいと思う家主も多いと思うんだが、ただ、そのためには、テナントに明け渡してもらうことが必要だよ。さっきの話、私の友人なんかは、そうしたとき高額の立退料とか請求されたら困るなあ、とこぼしていたよ。それで、この前あるところで聞いたら、そうしたことに備えて、これから旧耐震のビルを貸すときは、普通の賃貸借ではなくて、定期賃貸借にした

らしいということだったんだけど、定期賃貸借ってどういうものなの？

3 定期建物賃貸借と普通建物賃貸借

し丹 定期建物賃貸借というのは、ひと言でいえば、建物を賃貸する場合、普通の建物賃貸借契約と違って、期間が満了しても更新がなく契約が終了してしまう賃貸借契約のことだよ。

普通の建物賃貸借契約というのは、わかりやすく言えば、更新される契約だ。多くの場合、期間を定めての賃貸借契約だが、期間満了の際に合意で更新されるか、そうでないときでも賃借人が使用していれば法律上当然に更新されてしまう。法定更新というんだけど。そうすると、賃貸人としては、期間の満了でもって契約を終了させるには、事前の一定期間内に更新を拒絶する通知をしなければいけない、そして、更新の拒絶には正当事由が必要とされる。正当事由がないと契約が終了したものは法的に認められないわけ。結局、この場合契約は法定更新となってしまう。

これに対して、定期建物賃貸借契約だと、期間の満了により更新がないから、正当事由など関係なしに契約は終了し、テナントは退去しないといけなくなる。

C氏 ちょっと待った。基本的な質問かもしれないけど、普通の建物賃貸借契約の場合、通常、契約期間というものを定めるよね。いついつ期間が満了すると定めるじゃない。期間が満了すれば契約は終了するんじゃないの？

L弁 なかなか鋭い質問をするね。確かに契約の大原則でいくとそうだろう。しかし、借地借家法は、借家人の保護という目的に基づいた法律なので、そんなに簡単には契約終了とはならない。普通の建物賃貸借契約の場合、期間が満了すれば、それで契約が終わるというわけではなく、使用を続けていればさっきの法定更新となる。さっきも話したが、期間の定めがあれば、期間の満了から6か月から1年以内に、更新拒絶の通知をテナントに出すことが必要なんだよ。そして、その更新の拒絶に正

当事者がないと期間満了による契約終了とはならない。その正当事由のひとつの要素として立退料の提供が必要とされるわけだ。

C氏 そういうもんかね。

L弁 それと、当初は期間の定めがあったが、期間満了後もとくに当事者がそのまま契約を続けると法律上更新となってしまうが、この場合は期間の定めがない賃貸借契約となっている。そのときは、もう期間の満了ということはない。この場合は、貸主は、いつでも、契約を終了させた6か月前に、解約の申し入れをすることができるとわけだ。そうすると、6か月が経過すると契約が終了しちゃうんだが、その解約申し入れをして契約を終わらせるには、やはり正当事由が必要とされるわけだ。

C氏 うーむ、期間満了に際しての更新の拒絶でも、期間の定めのない場合の解約の申し入れでも、正当事由が必要というわけだな。

L弁 そういうことだ。

C氏 じゃあ、その正当事由というのは詳しく教えてくれないか。

4 普通建物賃貸借における正当事由

L弁 正当事由というのは、第一に、家主の自己使用の必要性ということ。家主と借家人でそれぞれだけその建物を自分で使用する必要性があるかという比較をして、家主の必要性が借家人のそれに劣らず高いことが重要だ。第二に、賃貸借契約の



経緯、たとえば、建物は、いついつ土地有効利用のために取り壊す予定だからということを借家人に告げてあったとかいった事情。第三に、建物の利用状況など、たとえば、建物が旧耐震建物だったり、老朽化していたりして、建て替えを要するとか、商業地域で土地の有効利用が期待さ

れているとか、そのために既にテナ

ントたちとの交渉が進んでいるなど
の事情だよ。そして、最後に立退料
の提供。こうした事実が正当事由と
認められるのに必要なんだ。

C氏 立退料をしっかりと提供すれば、
正当事由が認められるんじゃない
の？

L弁 いやいや、判例によると、立退
料というのは、先ほどの自己使用の
必要性や、建物の賃貸借契約や利用
状況などで、確かにテナントに対し
て裁判で強制的に明け渡しを求めて
もよいと認められ、それでもテナン
トの補償も必要だから立退料の支払
いでもって裁判による強制を認めま
しょう、ということなのだ。だから、
立退料は、正当事由は二次的な要素
で、正当事由の補完要素といわれて
いる。

C氏 じゃあ、実際の裁判では、ど
んな場合に正当事由が認められてい
るの？ たとえば、旧耐震で、老朽
化していて、建て替えたいという場
合に、テナントに更新拒絶するとし
て、どんな事情が正当事由に結びつ

くのか？

L弁 ちよつと待つて。判例の資料を
持つてくる。

えーっと最近の判例ではね。東京
地裁平成25年1月25日判決だが、築
40年の鉄筋コンクリート3階建て建
物の1階でテナントは歯科医。耐震
性に問題あり、壁面にクラック、取
り壊してマンション建築の具体的計
画があったケースだ。判旨は、貸主
は、取り壊してマンション建築する
具体的計画を進めており、周辺環境
や用途規制からしても合理的で、建
て替えに比して耐震補強工事でも相
当のコストを要し、耐震補強が経済
的に合理的とはいえないとして、あ
とは立退料で正当事由が補完される
ものとして、動産など移転補償、歯
科医の機材など工作物補償、営業休
止補償などで合計6000万円の立
退料の提供で、明け渡し請求を認め
た。

それからまた、東京地裁平成24年
8月27日の判決では、築50年の鉄
筋コンクリート5階建てビルの賃貸
借で、剥離、劣化、震災によるひび

割れ、震度5以上で中破の危険が指
摘されている、というビルについて、
判旨は、貸主は、建物の取り壊しを
計画し、周辺土地と一体の再開発を
進めていること、耐震補強・改修の
コストは、再調達価格に匹敵するの
で、貸主として建て替えを選択する
のは合理性があること、テナントも
代替場所への移転は可能であること、
などを考慮し、あとは立退料として、
借家権価格、移転等の費用、営業休
止費用の合計769万円をもって、
明け渡し請求を認めている。

C氏 ふーん。正当事由は、単に立退
料の提供で決まるわけではなく、立
退料の話に行くまでに幾つかのハー
ドルがあるということだね。ただ立
退料を提供すればいいというもので
はないということは分かった。では、
立退料は、どうやって決まるの。

L弁 裁判例では、残念ながら統一さ
れていないんだ。以前は大雑把に賃
料の何か月分などという判例も多
かったが、最近ではちよつと細かく
なって、借家権価格、移転等の費用、
営業休止費用などが考慮されている。

C氏 さっきの6千万円の例のように、
立退料は結構高くなる可能性もある
ね。しかし、それを提供しても、必
ずしも正当事由が認められるわけ
もないということだよ。

L弁 そういうことだ。

C氏 そうすると、オーナー、賃貸人
側として、近い将来建物を建て替え
たいときとか、3年後に海外赴任か
ら帰ってくるまでの間だけ貸します、
とかいうニーズをもつときは、正当
事由が認められればいいけど、正当
事由が認められないときは、困るこ
とになるね。

5 定期建物賃貸借契約のメリット
L弁 そう。だからそういうときのた
めに、期間満了しても更新のない定
期賃貸借契約を利用できるといっ
ただ。定期賃貸借契約は、期間満了
して更新がなく終了するので、正当
事由など関係なしに、契約は終了と
なり、テナントは明け渡さなければ
ならないということだよ。

C氏 なるほど、たとえば、うちで、
貸しビルが古くなったので5年くら

い後に建て替えしたいようなときなどは、普通建物賃貸借では、そのときまでにテナントから明け渡しを受けられるかどうか心配なので、定期賃貸借は、有効な手段だね。

L 弁 そのように賃貸人サイドの予定が立つことだね。それと、定期賃貸借が一旦期間満了で終わった後も、また再度貸すこともできるんで、そのときは、特に賃料相場が上昇している時期だと、以前よりも増額した賃料で貸すということもできる。更新される賃貸借だったら賃料の増額はなかなか大変だから、定期賃貸借ではこの辺が有利だね。

6 定期建物賃貸借契約の締結

C 氏 じゃあ、定期建物賃貸借で行くとして、普通賃貸借契約とは契約の仕方がちがうのかな。というか、契約するときに、どんなことに気をつければいいの。

L 弁 定期賃貸借契約を締結するためには、まず、書面でないといけない。口頭ではだめだ。そして、契約条項としては、期間の定めのある契

約であること。ただ漠然と3年後に海外赴任から帰ってくるまで、というのはいらない。そして最も重要なことは、期間満了しても更新がない、ということを確認に記載していなければならない。そして、契約の締結の前に、この賃貸借は、期間が満了しても更新がない契約であることをテナントに説明し説明書面を交付しておかなければいけない。

C 氏 定期賃貸借契約締結の前の説明というのは、もう少し詳しく言ってくれない。たとえば、口頭の説明でもダメなわけ？

L 弁 口頭ではだめ。「当該賃貸借は、借地借家法第38条1項に基づく定期建物賃貸借であり、契約の更新はなく、期間の満了により契約は終了します。」と書いた書面をテナントに交付して同じ説明をしないといけない。そして、その際に、説明を受けましたという確認の署名をとる。

C 氏 説明書面での説明をしないでいいの？

L 弁 せっかくの契約だが、定期建物賃貸借とは認められず、普通建物賃

貸借としてしか認められない。

C 氏 では、定期賃貸借の契約締結の時に説明し忘れていたので、契約の後になってから、説明して書面を渡しましたというときは？

L 弁 その場合も同じことだね。契約締結に先立っての説明書面による説明をしなかったわけだから。

C 氏 そうか。説明というやつは結構大事なんだ。説明は、テナントづけを頼んでいる仲介業者にまかせてもいいんだよね。重要事項説明の中のひとつとして説明してもらえばいいんだよね。

L 弁 いや、仲介業者による重要事項説明とは違うので、これとは別に、大家自身が、あるいは説明のための代理人が説明書面の交付や説明をやった方が安全だよ。

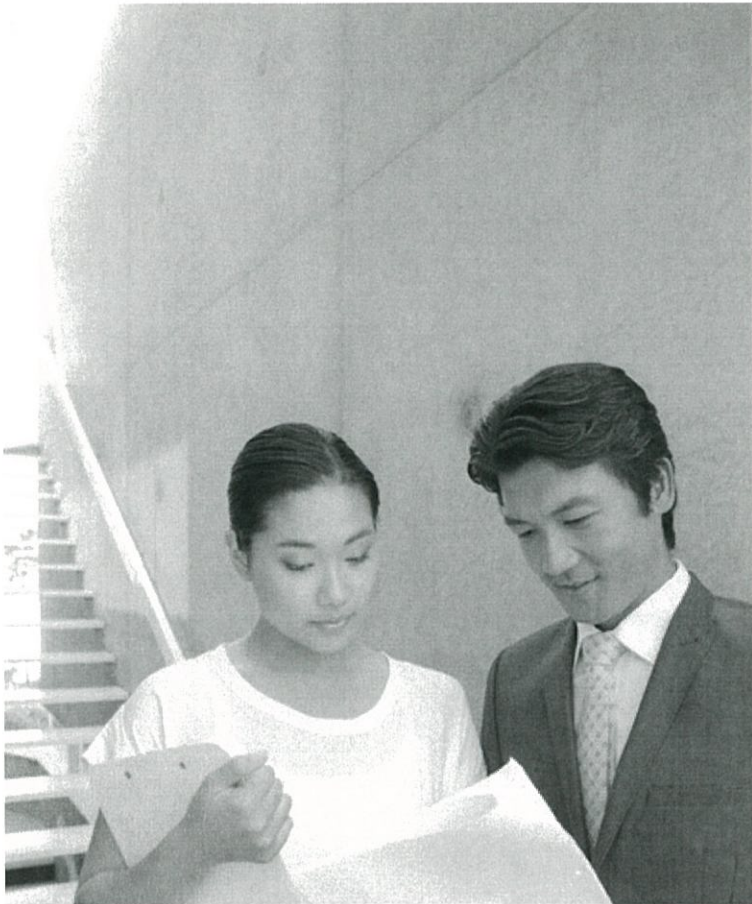
7 定期建物賃貸借契約の終了

C 氏 なるほど。じゃあ、今度は、定期建物賃貸借契約の終了についてだけど、期間が満了したら契約が終了するので、大家としては、テナントに明け渡しを請求できるんだよね。

L 弁 いや、期間が満了したら契約は終了するわけだけど、そこから即、大家はテナントに明け渡しを請求できるといわけではない。その辺は要注意だよ。期間の満了の6か月前までに、賃貸人は、テナントに期間満了による終了を通知しなければならないんだ。そうした通知をしないと、賃貸人は、期間満了で契約終了したから明け渡しとはテナントに言えない。そして、もしその6か月前の時期を過ぎて通知したら、その通知の時から6か月経過してやつとテナントに明け渡しを請求できる、という法の扱いだ。だから、最後まで気をつけないといけない。

C 氏 じゃあ、期間が満了しても通知をしなかったらどうなる？

L 弁 その場合は、もはや定期賃貸借の期間満了の時期を過ぎているよね。テナントに、期間満了するからそのとき明け渡しと言えるのはあくまでも、定期賃貸借契約が存続している間なので、期間満了したのに、まだテナントが使用しつづけ、賃貸人も賃料をもらい続けているというのは、



もはや定期賃貸借ではなく、普通の賃貸借になったのだ、と考えられる。

C氏 そうすると、普通賃貸借契約となってしまうと、その契約を終了させるには、また例の正当事由というやつが必要になるってこと？

L弁 そういうことだね。

C氏 そうすると、せっかく説明書面や契約条項に気を付けて定期賃貸借にしたのに、終わりを間違えると大

変なことになるね。

L弁 そういうことだね。定期賃貸借でいくときは、専門家によくアドバイスを受けてやった方がいいと思う。

8 再契約について

C氏 定期賃貸借がきちんと終了した後、再度、契約はできるの？

L弁 うん、それは当事者間で契約は自由だから。

C氏 つまりその、これまでのテナントが優良テナントで使い方とかごみ出しとか一つとっても模範的なので、今後も使ってもらいたいと思うときだけど、再度契約はできるわけだね？

L弁 うん、まあ大家さんとしては、普通建物賃貸借契約をするのもよいし、これまでのように定期建物賃貸借契約を再度結ぶのも自由だよ。

C氏 ただ、その辺の話を、契約が終了してから、退去してしまったテナントに持ちかけるのも非現実的だね。

L弁 そうだ。だから、契約条項としては、賃貸人と賃借人の合意が整えば、期間満了の翌日から再契約をすることができると定めておく方法があるよ。

C氏 大家としては、優良テナントなら、他に行ってほしくないのだから、に再契約したいと思うだろうから、いっそ、契約書の中にハッキリと、この契約は期間満了の後も再契約します、と謳い込んだらどうだろうか。

L弁 いや、初めから当然に再契約さ

れると定めてしまうと、更新がないという定期賃貸借の定めを損なってしまう、もはや定期賃貸借ではない、と解釈されることになる。だから、当然に再契約というのはまずい、あくまでも両当事者が期間満了までに合意すれば再契約、としておいた方がいいね。

9 定期建物賃貸借への切り替えについて

C氏 再契約のことはよくわかった。じゃあ、今は普通建物賃貸借が継続しているが、将来のことを考えて、これを一旦合意解約して、定期建物賃貸借に切り替えることはできるかな。

L弁 いや、それは一概にできるとは言えない。

C氏 え、だって、今よりも家賃を安くするからなど有利な条件を提示して、テナントがうんと言えればいいんじゃないの？ 契約自由じゃないのか？

L弁 いや、普通建物賃貸借契約でも、事業目的の場合なら、これを中途で

合意解約して、定期賃貸借契約を締結しなおすことは自由だよ。

しかし、居住目的の普通建物賃貸借の場合は、そうはいかない。平成12年3月1日に借地借家法が改正され定期建物賃貸借が導入・施行されたが、その施行前に成立した居住用の賃貸借契約の場合は、まだ定期賃貸借のことがよく分かっていない借家人保護ということで、これを終了させて定期賃貸借に切り替えることは認められない。だから、この場合は、切り替え後も普通賃貸借のままとなる。しかし、平成12年3月1日以降に成立した普通賃貸借なら、これを当事者間で終了させて、賃料を安くしたりなどして定期賃貸借に切り替えることは認められるわけだ。

C氏 ほう、居住用の賃貸借だと、扱いが違うんだね。

10 賃料改定の特約

C氏 定期建物賃貸借の始めと終わりについては、大体わかった。じゃあ、それ以外のことで、普通建物賃貸借とは、何か重要な違いとかはあるのかな？

L弁 お、若社長、なかなか細かい突っ込みを入れてきたね。確かに重要な違いとしては、まずは、賃料の増減についての特約かな。

C氏 賃料の増減の特約なんか、普通の建物賃貸借にも普通にあるじゃない。

L弁 まあそうなんだが、普通の建物賃貸借の場合は、賃料を3年ごとに3パーセントずつ値上げするなどの賃料改定特約を結んでいても、借地借家法の定めにより、その通りに認められるわけではないんだ。そうした値上げ率が、現状の相場からして認めがたければ、賃借人は、裁判所で適正賃料を決めてもらうことができる。これに対して、定期建物賃貸借の場合は、当事者の合意が優先となる。賃料を3年ごとに3パーセントずつ値上げするという特約をしていれば、その通り認められるわけだ。

C氏 そうすると、賃借人としては助かるね。賃貸期間において賃料についての収支計算が成り立つわけだね。

L弁 まあそれが定期借家のひとつの

ねらいだね。一般に、家主と賃借人との間では、賃料の増額あるいは減額をめぐる裁判沙汰の争いが絶えないわけだが、そうした裁判を回避できる目的もあるとされている。

11 テナントは中途解約できるか

C氏 なるほど。じゃあ、賃料改定特約の点以外には？

L弁 さつきもちよつと言ったけど、定期建物賃貸借は、オーナーにとって、文字通り、一定の期間で貸すから、契約期間の賃料の収支計算ができることが大きなメリットだよ。だから、テナントによる中途での解約は、オーナーとしては通常は認めない。もちろん、テナントの中途解約の特約を結べば、中途解約はできるが、特約がない限りは、テナントから中途解約はできない。

C氏 それは道理だ。でもそれは、普通の建物賃貸借契約でも同じじゃないの？

L弁 確かにそう。しかし、定期建物賃貸借の場合は、居住用であれば、中途解約を認める特約がなくても、

一定の場合にテナントは中途解約できるんだ。

C氏 え、特約がなくても、中途解約はできるの？

L弁 そう。居住用の定期建物賃貸借で一定の場合ね。

C氏 どういう場合？

L弁 賃借する建物の床面積が200㎡未満で、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情によりテナントが生活の本拠としての使用が困難となった場合だ。会社をリストラされて賃料の支払いに困る場合もそう。

C氏 なるほど、中途解約について、居住用の場合をある一定の場合に特別扱いしているわけだね。

：いやあ、今回は、建て替えの問題とか、定期建物賃貸借とか、いろいろと勉強になった。老先生、またビル経営にからむことでいろいろと教えてくれる？

L弁 了解、若社長、喜んで。■