

issue 11.8.8

report no.23 「大震災後の借地借家Q&A【第2回】」

Seiwa・Meitetsu Legal-map

大震災後の借地借家の実務

成和明哲法律事務所
借地借家法・実務報告

弁護士	渡	邊	顯	※	弁護士	土	岐	敦	司
弁護士	卜	部	忠	史	弁護士	西	江		章
弁護士	渡	辺	昭	典	弁護士	田	代	桂	子
弁護士	辺	見	紀	男	弁護士	福	田	大	助
弁護士	武	井	洋	一	弁護士	飯	田	直	樹
弁護士	西	村		賢	弁護士	佐	藤	弘	康
弁護士	中	島	雪	枝	弁護士	山	内	宏	光
弁護士	樋	口		達	弁護士	村	瀬	幸	子
弁護士	平	井	智	子	弁護士	赤	根	妙	子
弁護士	川	見	友	康	弁護士	山	下	成	美

※は、本報告書の作成に関与した者である。

大震災後の借地借家Q & A【第2回】

前回に引き続き、大震災後の借地借家上の論点を解説いたします。

【借家権の存続に関する論点】

Q 1：当社は建物を所有し、借家人に賃貸しておりますが、建物が震災により滅失した場合、建物賃貸借関係は消滅するのでしょうか？

回答

借家関係においては、建物が「滅失」すると、賃貸借契約は当然に終了となります。この点は、借地契約と結論が逆になりますので注意してください。

また、ここでの「滅失」に当たるか否かは裁判でも争われるほど微妙な事例もあるため注意が必要です。（詳しくは後述Q 2を参照してください。）

また、建物が滅失した場合でも、罹災都市法の適用があるときは、下記表①のとおり、借家人の保護が図られていることも押さえておくべきポイントです。

表①：罹災都市法の適用がある場合の借家関係

建物賃貸人が震災後新たな建物を建築した場合 ⇒	新建物の完成前に賃借の申出をすることによって、他の者に優先して、その建物を賃借することができる
一定の期間内に、建物賃借人が建物賃貸人に対し、罹災建物の敷地の借地権譲渡の申し出をした場合 ⇒	他の者に優先して、相当な対価で、当該借地権の譲渡を受けることができる

解説

1. 借家人との関係では建物が「滅失」すれば借家契約は終了！

借家人との関係では、賃貸借契約の目的物である建物が「滅失」した場合、借家契約は当然に終了します。契約の目的物が消滅したので、契約も消滅する、というのが法理論だからです。

ここでいう「滅失」とは、文字通り「ほろびてなくなること」の他に、建物が物理的に修復不可能となった場合や、修復に過大な費用を要する場合も含まれると解されています。

たとえば、津波により建物が流出したような場合は勿論のこと、躯体部分の損傷の程度や建物の傾きの程度が著しく、修繕をしたとしても建物の安全性を確保することができず、建替えたほうが経済的な合理性があるような場合にも、「滅失」と判断することができ、賃貸借契約は当然に終了すると言えます。

しかしながら、「滅失」の判断基準については、Q2で詳述するとおり、その認定を下すことには、実務的に困難な場合が多いようです。

なお、この点、都道府県や各自治体が行っている建物の損壊度判定としての「全壊」等の認定は、あくまでも、義援金の給付や税金関係の処理などのための判定にすぎず、この判定が「全壊」であっても、借地借家法で問題になるところの「滅失」に該当するとは限らない場合がありますので、注意してください。

2. 罹災都市法の適用がある場合

ただし、建物が「滅失」した場合でも、罹災都市法が適用される場合には、借家人が保護される場合がありますので、この点については留意が必要です。

すなわち、罹災都市法の適用がある場合も、建物賃貸借関係は法理論上当然に終了するのですが、その建物が滅失した後、建物賃貸人がその建物の敷地に最初に築造したときに、建物が滅失した当時におけるその建物の借家人は、賃借の申出をすれば、他の者に優先して、相当な借家条件で、その建物を賃借することができるかとされています。但し、この申出は、建物の完成前にしなければならないとされています。

また、本シリーズ第1回4頁(2)ステップⅡ③でも解説のとおり、滅失した建物の所在地が借地である場合、借家人は、政令施行日から2年以内に、借地人に申し出ることによって、その借地権の条件にて、他の者よりも優先的に、相当の対価にて借地権を譲り受けることができます。

そこで、借地権者としては、借家人からこのような申出があった場合には、次の2点について検討しなければなりません。

すなわち、①当該申出を受けた日から三週間以内に、拒絶の意思を表示しないときは、その期間満了の時、その申出を承諾したものとみなされてしまうこと、②建物所有の目的で自ら使用することを必要とする場合その他正当な事由があるのでなければ、申出を拒絶することができない、とされている点です。

Q 2：建物が法律上の「滅失」に当たるかどうか良くわかりません。どのようにして判断すれば良いのでしょうか？また、「滅失」には当たらない場合だとしても、賃貸借関係を終了させることができますか？

回答

「滅失」の有無は、建物の用途・将来の耐用年数、損傷の程度、修復費用の程度等を総合考慮して判断しますが、事案によっては裁判所の判断が分かれるほどの微妙なケースもあります。

「滅失」はしていないが、賃貸借関係を終了させたい場合、借家人と交渉するか、更新拒絶ないしは解約申入れをし、相応の立退料の準備をしておくことが考えられます。

解説

1. 「滅失」の判断基準

先ほど述べたように、津波により建物が流出したような場合のように、明らかに建物が「滅失」していると容易に判断できる場合はともかくとして、容易に判断し難いような場合、建物の賃貸借関係が終了してしまうのかどうか良く分からない場合があります。

このような状況に於いて、借家人側から「建物は滅失に至っておらず、したがって、賃貸借契約は未だに存続しているのだから、修繕義務を履行してほしい」といわれても、賃貸人としては本当に修繕すべき義務があるのかどうか判断に困り、いかに対応をすべきか困ることになります。

そこで、「滅失」の判断、つまりその程度が微妙な事案では、以下のポイントについて考えることが必要になります。

つまりは、賃貸借の目的となっている主要な部分が消失して賃貸借の趣旨が達成されない程度に達したか否かによって「滅失」の有無が判断されると考えることがポイントになります。

- ① 躯体部分の損傷の程度は？
- ② 建物全体の傾斜の程度は？
- ③ 建物の用途はなにか（その用途に照らし、賃貸借の趣旨が達成されない程度の損傷に達しているか）？
- ④ 建築後の経過年数（将来の耐用年数）は？
- ⑤ 罹災したこのままの状態でも風雨をしのげるか？
- ⑥ 倒壊の危険はあるか？
- ⑦ 修繕費用と新築費用を考慮してどちらが経済的か？

等の諸事情を総合的に考慮して、「滅失」したかどうかを判断するわけです。

損傷の程度や危険の程度が高く、経済的にも建て直したほうが良いという事情や理由が高ければ高いほど「滅失」と判断することができます。

ただし、裁判でも審級ごとに判断が分かれる（第1審と控訴審が異なる判断をするなど）微妙なケースもあるため、最終的には弁護士に相談することをお勧めします。

2. 「滅失」ではないが、借家契約を終了させたい場合

(1) 話し合い

さて、上記の判断をした結果、「滅失」したとまでは認められない場合、賃貸借契約は存続しますから、建物賃貸人は借家人に対して、引き続き使用収益させる義務を負い、また、修繕義務も負うこととなります。

しかし、「滅失」したかどうか微妙なケースで、「滅失」したとまでは言えない場合であったとしても、建物の損傷の程度を考慮すると、損傷部分の修復に少なからず費用がかかり、その他の諸般の事情と考え合わせると、むしろ借家契約を終了させたほうがよいという場合もあり得るところです。

そのようなときは、借家人と話し合い、借家契約を終了させるように交渉することも考えてみては如何でしょうか？

なお、借家人との合意解除が難しい場合であっても、賃貸期間の満了時期が近い場合なら、期間満了の1年前から6か月前までに借家人に対して、更新拒絶の通知をしておくことが考えられます。

また、賃貸期間の定めがない借家契約の場合なら、解約申入れから6か月を経過することによって借家契約が終了するため、解約申入れをしておくことが考えられます。

なぜなら、損傷部分の修復に少なからず費用がかかることは、更新拒絶や解約申入れの正当事由の事情のひとつとなり得るので、「相応の立退料の提供をする」などの事情とあいまって、更新拒絶や解約申入れが認められて借家契約を終了させることができる場合があるとするのが判例だからです。

(2) 相応の立退料は？

この場合の相応の立退料の算定については、残念ながら定型的な計算式はありません。しかし、その算定基準として土地の価格が一つのポイントとなります。

土地の価格といっても、①実勢価格、②公示価格、③基準地価、④路線価格、⑤固定資産税評価額といったものがありますが、借家権の算定の基準となる土地の価格とは、①実勢価格です。

これを正確に算定するには、最終的には不動産鑑定士に依頼することとなりますが、ご自身でも一応の実勢価格を把握しておく、借家人との交渉の際、金額の落ち着きどころのイメージがしやすいでしょう。

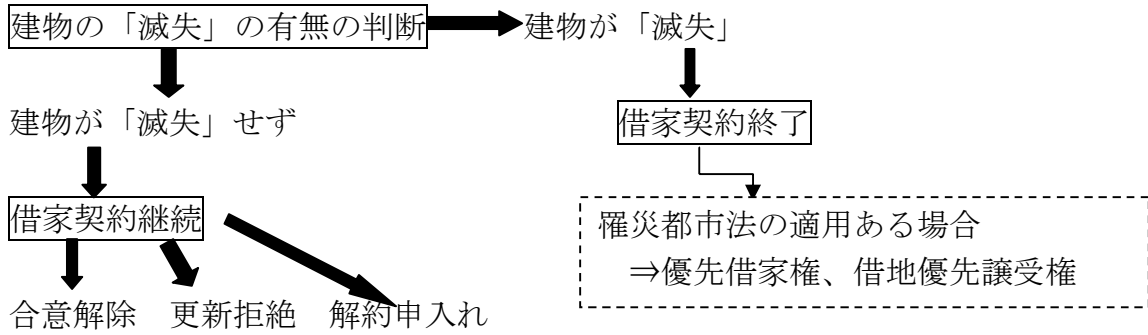
具体的には、次頁の表②の価格を調べることによって、あくまで参考程度のものであるものの、実勢価格を把握することができます。

表②：様々な土地価格と実勢価格との関係

土地価格の種類	実勢価格に対する割合	内容
公示価格	8割ぐらい	国土交通省が、毎年1月1日現在の全国の土地価格を4月に公表。
基準地価	8割ぐらい	各都道府県が毎年7月1日現在の土地価格を9月下旬に公表。
路線価格	5割ぐらい	国税庁が、1月1日時点で評価したものを8月頃に公表。
固定資産税評価額	3割ぐらい	国が定めた「固定資産評価基準」に基づいて市町村が決定し、原則として3年に1度評価額は見直される（評価替え）。なお、直近の評価替えは平成21年度。

まとめ

Q1とQ2をまとめると、以下のチャート図となります。



以上