

耐震性能の欠如・不足と借家契約の正当事由

―耐震性能に問題のある賃貸建物を取り壊して分譲マンションを建築することを理由とする借家契約の解約申入れに正当事由が認められるか―

(東京地裁平成25年1月25日判決・判例時報2184号57頁)

関 智文*

1. 本判決を採り上げた理由

今回採り上げる判決は、耐震性能に問題のある賃貸建物を取り壊して分譲マンションを建築すること等を理由とする借家契約の解約申入れについて、立退料の提供を条件とする正当事由を肯定した東京地方裁判所平成25年1月25日判決（以下「本判決」という。）である。

本判決を採り上げることにしたのは、平成23年3月11日に発生した東日本大震災を契機として建物の耐震性が社会的に関心を呼ぶことになってきていることから、建物の耐震性が問題になる紛争の一つの場合として、建物の耐震性の欠如・不足と借家における正当事由の存否との関係が争点になった本判決を研究することがふさわしいと考えたからである。すなわち、借家に関する実務においては、昭和56年改正前のいわゆる旧耐震基準によって建築された建物について、建物の耐震性能の不足、旧建物の取り壊しと新建物の建築の計画が正当事由になるかどうかについて関心が持たれてくるようになってきて、本判決や後記「5」で紹介する複数の参考判決に接すると同種の訴訟件数が増加してきたと思われるからである。さらに、東京の中心部では、2020年の東京オリンピック開催までに、旧耐震基準によって建築された建物を解体して、新築ビルを建築することが計画されており、同種の紛争が発生することが予想されるので、ますますこのテーマは重要になるとと思われる。

本誌に連載してきた「判例研究」の第1回は昭和61年に始まったが、その第1回のテーマが借家の正当事由と立退料であった^(注1)ので、「判例研究」の連載100回目にあたる今回はシリーズのスタート時に採り上げたテーマを再び採り上げて、借家の正当事由について新しい切り口である耐震性能の欠如・不足がどのように正当事由の存否に影響しているかという見地から検討することとした。

ところで、建物の賃貸人による解約の申し入れもしくは更新拒絶の通知と立退料の提示が契約終了の効果を発生させるか否かについては、後記のように判例が確立してきているところであるが、その判例の枠組みは次のようなものである。

すなわち、「①建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、②建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに③建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができない。そして、この正当事由の有無の判断に当たっては、上記①を主たる要素とし、上記②及び③は従たる要素として考慮すべきであり、上記③については、それ自体が正当事由を基礎付ける事実となるものではなく、他の正当事由を基礎付ける事実が存在することを前提に、当事者間の利害の調整を果た

* せきともふみ 弁護士

すものとして、正当事由を補完するにすぎないものであると解するのが相当である。」というものである。

上記の判例の枠組みとの関係でみると、本判決は6,000万円の立退料の支払いと引き換えに貸室の明け渡しを認めたものであるが、正当事由の存在については耐震性に問題のある建物を取り壊し、新建物の建築の必要性を相当程度考慮して肯定しているのが特徴である。本判決の意義について、判例時報の解説は、「正当事由に関係する諸事情の考慮のあり方、正当事由の判断基準は、借家をめぐる時代の要請に適切に応じることが望まれるところ、本判決は、最近の事情を重視した判断として、事例的な意義をもつものである。」と評している（判例時報2184号58頁）。

2. 耐震診断と耐震性能

本ケースを紹介する前に、争点になっている耐震診断と耐震性能について説明しておきたい。併せて、それらに関連して使用される指標の意味についても説明する。

(1) 耐震診断の方法には大きく分けて、告示による診断方法と日本建築防災協会が発行された「既存（鉄骨）鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」による方法がある。ここでは日本建築防災協会から発行された「既存（鉄骨）鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」に基づいて説明する。この基準では、第1次、第2次、第3次診断法があり、それぞれ以下の特徴を持っている。

第1次診断法は、主として壁式あるいは比較的耐震壁が多い建築物を簡易的に評価することを目的として開発された診断手法で、耐震性能は柱と壁の断面積とコンクリート強度によって略算的に求めるものである。計算は第2次、第3次診断に比べて最も簡単である。

第2次診断法は、梁よりも、柱、壁などの鉛直部材の破壊が先行し、これにより構造物の耐震性

能が支配される建物（柱崩壊型建物）の耐震性能を簡略的に評価することを目的として開発された診断手法である。梁、スラブは破壊しないものと考えて計算では考慮しないが、柱、壁の強度には鉄筋の影響も考慮し、部材の強度、形状寸法から靱性（変形能力）を評価することにより、第1次診断法よりも計算精度の改善を図っている。

第3次診断法は、第2次診断法で対象としている柱崩壊型建物に対して、梁の破壊が柱、壁に先行することにより耐震性能が支配される建物（梁崩壊型建物）や耐震壁の回転（浮き上がり）が支配的な建築物の耐震性能を簡略的に評価することを目的として開発された診断手法である。柱、壁に加えて梁の強度を考慮して耐震性能を評価する必要があり、計算量は最も多くなる。

(2) 構造耐震判定指標値

構造耐震指標 I_s 値と構造耐震判定指標 I_{so} 値は以下の算定式により「桁行き」と「梁間方向」毎に求められる。ここで言われるところの「桁行き」と「梁間方向」に説明しておく、通常、建物の長手方向（スパン割の多い方向）を「桁行き方向」（「X方向」とも言われる）、短手方向を「梁間方向」（「Y方向」とも言われる）と呼ばれている。マンションの場合、「梁間方向」は耐震壁となる戸境壁が多く配置され、柱梁構面の耐力が高くなっているが、「桁行き方向」は、玄関扉やバルコニー掃出しサッシなどの開口部が多くあり、耐震壁となる部分が少なくなっている。このため、「梁間方向」に比較して、「桁行き方向」の耐震性が低くなる。

構造耐震指標 I_s 値は $I_s = E_0 \times SD \times T$ の式で算出されるが、この式の中にある E_0 は $C \times F$ のことである。そして、 SD とは形状指標、 T とは経年指標、 C とは強度指標、 F とは靱性指標のことである。

構造耐震判定指標は、耐震判定指標、地域指標、地盤指標及び用途指標を乗じて算出されます。すなわち、 I_{so} 値は $I_{so} = ES \times Z \times G \times U$ の式で算出

されるが、この式の中にあるESは耐震判定指標で、1次診断法は0.8、2次診断法及び3次診断法は0.6が基準とされている。そして、Zは地域指標、Gは地盤指標、Uは用途指標のことである。

基準指標が上記のように定められたのは、1968年に発生した十勝沖地震、1978年に発生した宮城沖地震による建物の被害調査した結果を耐震診断結果Is値が第1次診断法では0.8以上であれば被害が無いところから第1次診断法では0.8以上とされている。また、第2次診断法ではIs値が0.6以上であれば概ね小破以下となっていることから、第2次診断法では0.6以上とされている。第3次診断法は現行法規に対応するように0.6と定められている。

他方、鉄筋コンクリート造が主な構造の建物に必要とされる、地震による水平方向の力に対して対応する強さを表す指標としてCtu・SD値がある。学校施設では0.3を超えることとされている。

3. 本ケースの概要

本判決のケースで紛争になった賃貸借契約の対象貸室（以下「本件建物部分」という。）が入っている建物の全体（以下「本件建物」という。）とその敷地（以下「本件土地」という。）、賃貸借契約の内容と解約に至る経緯を紹介する。

(1) 本件土地の所在場所と周辺環境

本件土地は、調布市と狛江市にまたがる3,546.68㎡（約1,000坪）の土地であり、その周辺は住宅地で複数の大型マンションが存在している。最寄り駅は小田急線喜多見駅で、同駅まで徒歩15分の距離がある。本件土地の東側には野川が流れており、第2種中高層住宅専用地域に指定されていて、容積率200%（本件建物の使用容積率は65%）である。

(2) 本件建物の状況

本件建物は、昭和49年9月10日新築の鉄筋コンクリート造の建物、総床面積2,329.67㎡、本件建

物部分の面積49.55㎡（本件建物総面積の約2.12%）である。本件建物内の賃借人は当初入っていた大型店舗が撤退して、平成20年4月頃から本件被告のYのみとなった。

本件建物の耐震性能については、本訴訟では大成建設(株)作成の平成22年1月付耐震診断報告書が提出されている。それによると、本件建物の1階部分は、耐震壁が少なく耐力が小さい、柱の一部が短柱で靱性指標（F値）が0.8であり、壁の配置に偏りがあり、偏心が生じ形状係数（SD値）が小さいため、長辺方向及び短辺方向の構造耐震指標（Is値）がいずれも小さい（長辺方向0.45、短辺方向0.35）から、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある」と診断された。また、2階部分は、短辺方向のIs値は0.52であり、1階部分と同様に「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある」との診断結果が出されている。補強工事としては、炭素繊維の巻き付ける補強工事が必要であり、その費用は1,000～2,000万円かかるとのことである。

(3) 本ケースの経過

- ① 昭和58年2月1日、本件建物の所有者であったサッポロビール(株)と賃借人である本件被告の歯科医師との間で、本件建物部分について賃貸借契約が締結された。使用目的は歯科診療所、賃貸期間は昭和58年2月1日から昭和63年1月31日であったが、その後、賃貸借期間の経過により期限のない賃貸借契約になった。賃料は当初月額12万0120円であったが、平成22年7月までに月額19万円（消費税抜き）に増額された。敷金は、当初72万0720円（賃料の6か月分）であったが、その後114万円に増額された。
- ② サッポロビール(株)は、平成14年12月18日、恵比寿ガーデンプレイス(株)に本件土地及び本件建物を売り、同社が賃貸人の地位を承継した。
- ③ 平成21年12月4日、恵比寿ガーデンプレイス(株)は、岩波建設(株)（本件原告、その後参加人に地位を譲渡して訴訟脱退。以後「脱退原告」という。）に本件土地及び本件建物を売り、脱退

原告が賃貸人の地位を承継した。

- ④ 平成22年5月27日、脱退原告は被告に解約の申入れをした。脱退原告は、この解約の申入れにより平成22年11月27日の経過により本件建物部分に関する賃貸借契約は終了したと主張して、本件訴訟を提起した。予備的に立退料として、2,100万円の支払いを提示した。なお、平成22年11月末頃、被告は第三者から、脱退原告が1億円を支払う用意があるので、新たな歯科診療所を開設するよう支援する旨の書簡を受け取ったが拒否している。
- ⑤ 脱退原告は平成23年9月13日、本件土地及び本件建物をジャパンエステート(株) (参加人) に売却した。それに基づいて、参加人が平成23年9月20日付訴訟参加申出書により本件訴訟を承継した。参加人は主位的には立退料なしでの明渡しを求め、予備的には6,000万円又は裁判所が相当と認める金額の立退料支払いと引換えにする明渡しを求めた。

本判決は、脱退原告が主張した平成22年5月27日付解約申入れと参加人が主張した平成23年9月20日付訴訟参加申出書に基づく解約申入れ（立退料なしで明渡しを求める主位的請求と6,000万円又は裁判所が相当と認める金額の立退料支払いと引換えにする明渡しを求める予備的請求）について、それぞれ正当事由を具備しているかどうか判断し、前者については否定し、後者については予備的請求を認容した。

4. 判旨

(1) 上記の請求のうち、脱退原告が主張した平成22年5月27日付解約申入れに対しては「本件建物は、耐震性に問題があり、老朽化がみられるけれど、その取壊しが不可避であると認めることは困難である。また、脱退原告は、本件土地はマンション建設に相応しい土地であり、その分譲マンションを建築する予定がある旨主張するが、脱退原告が自らマンション建築を具体的に計画していたこ

とを認める証拠がない上、脱退原告は平成23年9月13日に本件土地及び本件建物を参加人に売ってその所有権が参加人に移転したのであるから、脱退原告に本件土地及び本件建物を利用するさし迫った必要性があったとは認められない。・・・脱退原告が立退料2100万円の支払いを申し出ていること等を考慮しても、本件解約申入れについて正当事由が存在したとはいえない。」と述べて、正当理由の存在を否定した。

しかし、参加人の予備的請求については以下のような理由により肯定した。

(2) 参加人が明け渡しを求める必要性については、次のように述べて肯定した。

「本件建物を設計施工した建設会社が本件建物の耐震診断を行ったところ、本件建物については、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある」との結論であったから、参加人が、このような耐震性に問題のある本件建物を取り壊し、新たに本件土地の上に建物を建築しようとするのは不合理な行動とは言えない。そして、参加人は、訴訟承継する時点において本件土地上において本件建物を取り壊したうえで分譲用マンションを建築するという具体的計画（本件開発計画）を有しており、この計画は、本件土地の立地条件、周辺環境、用途規制等に照らして合理的であると言えるから、参加人としては、耐震性に問題のある本件建物を取り壊し、本件開発計画を実現するために、本件建物部分の明渡しを求める必要性があるというべきである。」

(3) 被告の本件建物部分に対する必要性については次のように述べた。

「被告は、昭和58年ころから、本件建物部分で本件歯科診療所を開設し、歯科医として生計を立てているところ、昭和28年11月21日生まれで既に60歳近くになって妻子を養っているから、本件歯科診療所を運営するために本件建物部分を使用し続ける必要性が高い。ところで、被告は、本人尋問において、1日40ないし50名の患者が来ており、

年間5000万円前後の収入があり、純利益が年間2000万円前後ある旨供述しているが、客観的裏付けはなく、かえって脱退原告の作業員が作成した報告書には、平成21年11月から平成23年5月までの間の合計39日間に本件歯科診療所に来た患者の平均は17.4名である旨の記載があるから、上記被告の供述のうち少なくとも患者の数に関する部分にはわかに採用し難い。」

(4) 正当事由が具備されたか否かについては、次のように述べて肯定した。

「以上の被告の本件建物部分についての使用の必要性やその程度を踏まえると、参加人に本件建物部分の明渡しを求める必要があることは否定できないものの、立退料なしに正当の事由が具備されるということとはできない。他方、被告は、立退料の支払いによっても正当の事由が具備されない旨主張するが、前記のとおり、被告が本件建物部分を利用する必要性が高いとはいえ、参加人が本件建物部分及び本件土地部分1の明渡しを受けられないとすると、参加人は、所有者であるにもかかわらず、本件土地部分1及び本件建物部分よりも格段に広い本件土地全体の自由な利用を妨げられ、合理性のある本件開発計画を実現できなくなる。そして、歯科診療所の競争が激しくなっていると看做しても、一般に歯科診療所を開設し得る場所は多数存在しており、被告が本件建物部分以外の場所で歯科診療所を開設することも可能である。また、本件歯科診療所の近隣においても歯科診療所を開設することが可能な賃貸物件が存在しており、被告は、本件土地の近隣の建物を賃借して歯科診療所を続けることもできなくはないから、本件歯科診療所で診療を受けていた患者を喪失することを回避することもある程度可能である。被告の主張する不信行為も立退料によって一定程度補うことができる。そして、参加人は、平成23年11月8日付訴え変更申立書で、主的に6000万円の提供を申し出、更に、平成24年8月15日付訴え変更申立書(2)により、裁判所が相当と認める金額をもって立退料とする意思を明確にしているところ、

解約申入れの正当の事由の判断に際しては、解約申入れ後の立退料の増額を斟酌できる(最高裁平3.3.22第2小法廷判決・民集45巻3号293頁)から、本件においては、参加人に立退料を支払わせることにより、口頭弁論終結の6か月前までに正当の事由が具備されるというべきである。」

(5) 立退料額については、次の各項目に対する算定額を踏まえ、原告の申し出た金額を考慮して6,000万円とした。

- ① 工作物補償 3,299万3,000円(原告の主張した899万3,000円を否定して増額したもの)
- ② 動産移転補償 46万円
- ③ 借家人補償 595万1,000円
 - ア 家賃差額補償 435万8,000円
 - イ 敷金に対する補償 85万円
 - ウ 権利金に対する補償 74万3,000円
- ④ 営業休止補償 1,682万5,200円(原告の主張した392万3,000円を否定して増額したもの)
 - ア 収益減補償 586万8,000円
 - イ 得意先喪失補償 301万3,200円
 - ウ 固定的経費補償 194万4,000円
 - エ 従業員休業補償 600万円
- ⑤ 移転雑費補償 105万2,000円
 - ア 移転先選定費(仲介手数料) 38万7,000円
 - イ 移転通知費用等 50万円

「以上を積算すると、5728万1200円となるが、参加人が自ら算定した立退料の積算額5645万6000円に近似する額として6000万円の立退料の支払を申し出たことを考慮すると、本件において相当な立退料の金額は、6000万円とするのが相当である。」

5. 参考判決との比較

耐震性能と正当事由の関係を、本判決と同時期に同じテーマについて言い渡された次の3つの判決から見てもおきたい。

(1) 参考判決①—東京地裁平成25年2月25日判決
(判例時報2201号73頁)

この判決は、昭和56年建築に係るビル（SRC）の一部の店舗賃貸借契約に関するものである。原告は㈱東京計画であり、平成18年1月13日に池袋東口界隈に所在する本件建物を取得して賃貸人の地位を承継した。賃貸借期間は平成6年3月7日から始まり、最初の期間終了時に更新され平成18年3月7日からは3年間になっていた。用途は焼き鳥店営業であった。賃料は月額30万5,000円で、賃貸人が申し出た立退料は2,156万円であった。

上記ビルの耐震診断の結果は次のとおりであった。

- ① Is値 1階 Y方向 左右双方に加力時とともに0.60を下回る（いずれも0.51）。
- ② Ctu・SD値 2階及び3階 Y方向で左右双方に加力時とともに0.25を下回る（0.21、0.20）
- ③ 保有水平耐力 X.Y方向とも全階で必要保有水平耐力を下回る。

この耐震性能に対して、判旨は、「本件建物の耐震性能の不足の程度は、建物の建て替えの必要を直ちに肯定し得る域にまで達しているものではない。」と述べて正当事由を否定した。そのような結論を導き出す前提として、この判決は「本件更新拒絶の通知については、被告の存在を承知しつつ比較的低廉な価額をもって本件建物を取得した原告が、建物の必要性が上回る被告に対し、建物取得後短期間のうちに不随意での立ち退きを迫る実質を有するものといわざるを得ない。」と述べており、原告側の必要性が低い場合は正当事由を認めない姿勢を明らかにしている。

(2) 参考判決②—東京地裁立川支部平成25年3月25日判決（判例時報2201号80頁）

この判決は、昭和46年建築の鉄筋コンクリート造の大規模集合住宅建物（住戸数250地上11階建）の賃貸借契約に関するものであり、原告は都市再生機構である。

平成11年3月の耐震診断の結果は次のとおりであった。

X方向（建物長辺）はA棟の11階を除いてIs値0.6未満、Is値最小値はA棟、B棟とも0.26で、Y方向（建物短辺）はA棟、B棟ともおおむね耐震性能を有する。耐震改修費は7億5,000万円が必要と見積もられた。他方、明渡しを求められた居住者への代償措置（移転先住宅の提供、移転費用の支払い、移転先住宅の家賃の減額）が約束されていた。

この耐震性能に対して、判旨は「本件号棟は、耐震改修をしない限り耐震性に問題があるところ、かかる場合に、どのような方法で耐震改修を行うべきかどうかは、基本的に建物の所有者である賃貸人が決定すべき事項であり、その結果、耐震改修が経済合理性に反するとの結論に至り、耐震改修を断念したとしても、その判断過程に著しい誤びゅうや裁量の逸脱がなく、賃借人に対する相応の代償措置が取られている限りは、賃貸人の判断が尊重されてしかるべきである。」と述べて、正当事由を容認した。そして、7億5,000万円という工事費用が原告にとって過大なものであり、原告が本件号棟について除却の判断に至ったことは、社会経済的な観点に照らして相当なものと認められると判断している。この判決が、このような結論に至ったのは、都市再生機構が実施した本件号棟の耐震診断を踏まえて本件号棟は耐震改修をしない限り、耐震性に問題があると評価したことを基礎とするものである。

(3) 参考判決③—東京地裁平成25年12月24日判決
(判例時報2216号76頁)

この判決は、昭和41年11月に新築された5階建のビル内のレストランに関するものであり、賃貸借期間は平成20年5月30日から3年間であり、賃料は月額50万円であった。平成22年11月24日に原告から更新拒絶の意思表示があり、申出立退料は2985万円であった。これに対し、被告は1億円強を要求した。

平成24年7月実施の耐震診断は次のとおりであった。

- ① Is値 X(東西)方向 1階0.552、2階0.268、3階0.266、4階0.246、5階0.188. Y(南北)方向 1階1.100、2階0.745、3階0.859、4階1.104、5階0.444.
- ② T値(経年指標) 0.994
- ③ I値(偏心率) 0.15を超えて算定

上記の耐震診断に対して、この判決は「証拠上は、直ちに本件建物を取り壊す必要性を肯定できる程度にまで至っているとは認めるに足りず・・・」と述べて、正当事由を否定した。その前提判断として、「本件更新拒絶の意思表示は、本件建物を使用する積極的な事情が認められない原告が、本件店舗の使用を必要とする被告に対し、不随意での立ち退きを求めるものである。」と述べており、参考判決①と同様に原告側の必要性が低い場合は正当事由を認めない姿勢を明らかにしている。ただし、そのような場合でも、耐震性能が直ちに建物を取り壊す必要性を肯定できる程度にまで至っていれば、正当事由が認められることも示唆している。

6. 私見と解説

(1) 正当事由の存否

冒頭に紹介したように、判例における正当事由判断の枠組みは確立しており、その典型は参考判決③である。正当事由判断の枠組みを示した部分を再度紹介すると次のとおりである(その表現は上記「1」で紹介した枠組みと同じである)。

「建物の賃貸人による更新拒絶の通知は、①建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、②建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに③建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出をした場合におけるその申し出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければすることができない。そして、この正当事由の有無の判断に当たっては、上記①を主たる要素とし、上記②及び③は従たる要素として考

慮すべきであり、上記③については、それ自身が正当事由を基礎付ける事実となるものではなく、他の正当事由を基礎付ける事実が存在することを前提に、当事者間の利害の調整を果たすものとして、正当事由を補完するにすぎないものであると解するのが相当である。」

本判決と参考判例等から窺われる判例の傾向としては、耐震性能の欠如・不足は賃貸人側の明け渡しの必要性を構成する要素になると位置付けられており、それが相当程度認められる場合に補完事由である立退料の提供とあいまって借家契約の解約・更新拒絶の正当事由があることを認めていると思われる。筆者としてはこのような判例の傾向には異議はない。重要なのは、正当事由の存在を肯定する判断が恣意的にならないようにすることである。

正当事由が認められるための条件を整理すると、第1には明け渡し後の当該建物の利用計画すなわち具体的な新築建物の建築計画である。

賃貸人側の必要性として、判例が敷地の有効利用のための建築予定だけでは正当事由を認めないことははっきりしている。本判決で、脱退原告が主張した平成22年5月27日付解約申入れに対しては正当事由を否定し、参加人が主張した平成23年9月20日付訴訟参加申出書に基づく解約申入れについて正当事由を肯定したが、その結論の違いは、参加人は明け渡し後に本件建物を解体して新しい建物の建築する具体的な計画があったが、脱退原告にはそれはなかったことによる。別な言い方をすると、参考判決①及び③のように、被告の存在を承知しつつ比較的低廉な価額をもって当該建物を取得した原告が、建物の必要性が上回る被告に対し、建物取得後短期間のうちに不随意での立ち退きを迫るようなケースでは裁判所は正当事由を認めないということである。

第2には当該建物の耐震性欠如・不足の程度が耐震基準を充足しないこと及びそのことを裏付ける信頼できる耐震診断の提出である。本判決や参考判決②の原告である都市再生機構が提出した耐震診断資料のように、信頼できる耐震診断が必要

となる。

(2) 立退料の額算定の客観性

筆者は本誌第1回の「判例研究」において立退料額がどんぶり勘定のような恣意的なものであってはならず、その算定を基準化すべきであると述べた。この基準化の見地から見ると、本判決は、立退料額については「公共用地の取得に伴う損失補償基準」及び「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」に準拠して、上記「4(5)」で紹介した各項目に対してそれぞれ補償費を算定し、原告の申し出た金額を考慮して6,000万円とした。このように「公共用地の取得に伴う損失補償基準」を前提にしているということは基準化がはかられていることを示すものである。その意味で、賛意を表したい。しかし、本判決は脱退原告が提出した不動産鑑定士の算出額を否定して、自ら増額認定した次の補償費については検討する余地があると思われる。

すなわち、本判決は工作物補償について脱退原告の提出した不動産鑑定士の算出額899万3,000円を否定して3,299万3,000円に増額しており、また、営業休止補償についても脱退原告の提出した不動産鑑定士の算出額392万3,000円を否定して1,682万5,200円に増額している。

前者の工作物補償について本判決は、歯科診療所特有の機材が含まれていないとして、参加人提出の報告書を根拠にして2,400万円を加算してい

る。この過程で、本判決は被告が歯科診療所特有の機材として主張した7,024万円余もしくは4,087万円余を昭和58年2月に診療所開設後に更新されたことが認められないとして否定している。しかし、本判決が加算した2,400万円については歯科診療所特有の機材の費用額はそれを上回らないと認めるのが相当であるとして、詳しい理由を示さずに採用している。その判断過程にはやはり恣意的なものが残る。

後者の営業休止補償について本判決は、脱退原告の提出した不動産鑑定士の算出額が「公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づき営業補償の相当期間を2か月としたのを、「被告が本件建物部分を立ち退いて新たな賃貸物件で歯科診療所を開業するのに6か月を要すると認めるのが相当である」と述べて6か月に延長している。しかし、営業休止期間を6か月とした具体的な根拠が示されていないため、その判断過程にはやはり恣意的なものが残る。

今後、裁判所が立退料の算定をするにあたっては、少しでも恣意的ではないかと疑問視される余地がある判断をできる限り避けて、客観的な根拠から基準化していくべきであると思われる。

脚注

(注1) 判例研究「借家関係における正当事由と立退料」
(本誌第28巻3号・昭和61年7月刊)