

「第324回 判例・事例研究会」

立退料の提供の時期的制限

日 時	令和元年12月5日
場 所	湊総合法律事務所 第1会議室
報 告 者	弁護士 野村 奈津子

【判例】

事件の表示	<p><事件1> 事 件 名 家屋明渡等請求事件 管轄裁判所 最高裁判所第2小法廷判決 事 件 No. 平成2年(才)第216号 判 決 上告棄却 平成3年3月22日</p> <p><事件2> 事 件 名 建物収去土地明渡等請求事件 管轄裁判所 最高裁判所第3小法廷判決 事 件 No. 平成2年(才)第326号 判 決 上告棄却 平成6年10月25日</p>
事案(抜粋)	<p><事件1></p> <ul style="list-style-type: none">第1審の第7回口頭弁論期日において、X(建物賃貸人)がY(建物賃借人)に賃貸借契約の解約申し入れ、立退料100万円提供の申し入れ原審の第1回口頭弁論期日において、Xは、裁判所が相当と認める範囲内で立退料を増額する用意があることを明らかにする原審の最終口頭弁論期日において、Xは立退料を300万円に増額する旨申し出る裁判所は、立退料300万円によって正当事由を具備すると判断

	<p><事件 2 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ X（土地賃貸人）が賃貸借期間満了後に、Y（土地賃借人）に対し、旧借地法 6 条 2 項所定の異議述べる ・ X は第 1 審では立退料提供の主張せず→X の請求棄却 ・ 控訴審において X は予備的に立退料提供（1350 万円 →2350 万円）の主張
<p>判 旨 (要旨)</p>	<p><事件 1 ></p> <p><u>賃貸人が解約申入後に立退料等の金員の提供を申し出た場合又は解約申入時に申し出ていた右金員の増額を申し出た場合において、右の提供又は増額に係る金員を参酌して当初の解約申入れの正当事由を判断することができる</u>と解するのが相当である。けだし、立退料等の金員は、解約申入時における賃貸人及び賃借人双方の事情を比較衡量した結果、建物の明渡しに伴う利害得失を調整するために支払われるものである上、賃貸人は、解約の申入れをするに当たって、無条件に明渡しを求め得るものと考えている場合も少なくないこと、右金員の提供を申し出る場合にも、その額を具体的に判断して申し出ること困難であること、裁判所が相当とする額の金員の支払により正当事由が具備されるならばこれを提供する用意がある旨の申出も認められていること、立退料等の金員として相当な額が具体的に判明するのは建物明渡請求訴訟の審理を通じてであること、さらに、右金員によって建物の明渡しに伴う賃貸人及び賃借人双方の利害得失が実際に調整されるのは、賃貸人が右金員の提供を申し出た時ではなく、建物の明渡しと引換えに賃借人が右金員の支払を受ける時であることなどにかんがみれば、解約申入後にされた立退料等の金員の提供又は増額の申出であっても、これを当初の解約の申入れの正当事由を判断するに当たって参酌するのが合理的であるからである。</p> <p><事件 2 ></p> <p>土地所有者が借地法六条二項所定の異議を述べた場合これに同法四条一項にいう正当の事由が有るか否かは、右異議が遅滞なく述べられたことは当然の前提として、その異議が申し出られた時を基準として判断すべきであるが、<u>右正当の事由を補完する立退料等金員の提供ないしその増額の申出は、土地所有者が意図的にその申出の時期を遅らせる</u></p>

など信義に反するような事情がない限り、事実審の口頭弁論終結時までには、原則としてこれを考慮することができるものと解するのが相当である。けだし、右金員の提供等の申出は、異議申出時において他に正当の事由の内容を構成する事実が存在することを前提に、土地の明渡しに伴う当事者双方の利害を調整し、右事由を補完するものとして考慮されるのであって、その申出がどの時点でされたかによって、右の点の判断が大きく左右されることはなく、土地の明渡しに当たり一定の金員が現実に支払われることによって、双方の利害が調整されることに意味があるからである。このように解しないと、実務上の観点からも、種々の不合理が生ずる。すなわち、金員の提供等の申出により正当の事由が補完されるかどうか、その金額としてどの程度の額が相当であるかは、訴訟における審理を通じて客観的に明らかになるのが通常であり、当事者としても異議申出時においてこれを的確に判断するのは困難であることが少なくない。また、金員の提供の申出をするまでもなく正当事由が具備されているものと考えている土地所有者に対し、異議申出時までには一定の金員の提供等の申出を要求するのは、難きを強いることになるだけでなく、異議の申出より遅れてされた金員の提供等の申出を考慮しないこととすれば、借地契約の更新が容認される結果、土地所有者は、なお補完を要するとはいえ、他に正当の事由の内容を構成する事実がありながら、更新時から少なくとも二〇年間土地の明渡しを得られないこととなる。