

借地借家法の正当事由への誤解

弁護士 宮崎 裕二

旧借家法や現借地借家法では、家主が借家人に対し期間満了の際に更新の拒絶をし、あるいは期間の定めのない場合に解約申入れをすることによって、借家の明渡しを求める場合に、「正当事由」を要求しています。

この正当事由を裁判所に認めてもらうことについて、一般の人々のみならず、不動産業界、さらには我々弁護士などの専門家の多くも、なかなか大変だと思いついでいるふしがあります。

そこで、私は本当にそうなのかという素朴な疑問を抱き、過去の最高裁判決や平成以降の下級審判決について現在総ざらいしており、これを年末のある研究会で発表することになっています。

そこで、分かってきたことは、裁判所、特に最高裁は正当事由を認定することについて、意外にも積極的であるということです。

機会があれば、来年のしかるべき時期に詳しいことをお話しできればと思います。ただ、ここでさわりだけ述べますと、私が把握した限りの正当事由に関する最高裁判決 34 例の内、正当事由が認められて家主側が勝訴したのは、実に 27 例と約 8 割に達しているということです。

その中には、税金の支払のために売却処分することや治安ないし衛生上の観点から解体することも、正当事由として認めています。

正当事由でもう一つ問題なのが立退料がいくらになるかということです。これは確かに大問題です。家主が提示した金額を大幅に上回る立退料と引換えの判決が出ているのも事実だからです。この点については、あまり最高裁では論じられていません。立退料をいくらにするかということは、専ら地裁や高裁で決めることだからです。判決によって立退料の決め方がまちまちなので統一的理解が難しく、現在悪戦苦闘中です。これについても、何とか私なりの結論を提示できればと思っています。