



Title	立退料の法的構造と経済的評価
Author(s)	高橋, 格
Citation	北大法学研究科ジュニア・リサーチ・ジャーナル, 3, 151-183
Issue Date	1996-10
Doc URL	<a href="https://hdl.handle.net/2115/22273">https://hdl.handle.net/2115/22273</a>
Type	departmental bulletin paper
File Information	3_P151-183.pdf



# 立退料の法的構造と経済的評価

たか はし かく  
高 橋 格

## 目次

はじめに	152
第1章 従来の議論の検討	152
第1節 立退料の本質に関する議論	152
第2節 立退料による正当事由の補完に関する議論	153
第3節 立退料の経済的評価に関する議論	155
第2章 判例の整理	156
第1節 立退料による正当事由の補完	157
第2節 立退料の構成	159
第3節 立退料の算定	160
第3章 判例の分析と問題の再検討	161
第1節 立退料と正当事由の判断	161
第2節 立退料の構成要素	163
第3節 算定上の問題	164
おわりに	166

## はじめに

昭和30年代以降、全国的な都市化の進展に伴い上昇した地価は、50年代後半のバブル経済により異常なまでに高騰した。土地の高度利用化を大義名分に、土地転がし、地上げ等が横行し、経済的社会的問題が生じた。そうした土地利用の高度化、地価の高騰化の中で、借地関係における立退き紛争も増加の一途をたどった。そして、地価の高騰化は、立退き紛争における立退料の高額化を促進し、そのために、新規借地契約は減少した。平成4年8月1日施行の借地借家法は、立退料を「財産上の給付」として明文化した(6条)。従来、判例及び通説は、借地契約の解約申入れ又は更新拒絶の場合に、賃貸人からの立退料の提供を、正当事由の判断材料の一つとし、また、立退料の提供を正当事由の補完事情としていた<sup>(1)</sup>。上記法改正は、この判例の態度を明文化した。他方、借地借家法は、借地関係の多様性を掲げ「定期借地権」制度を創設した(22条, 23条, 24条)。期間満了に際しても契約の更新がなく借地関係が終了するこの定期借地権は、一面では、立退料の高額化により減少した普通借地契約の代替としての機能を持つものであろう。

このように、借地関係において立退料の比重は大きい。しかし、裁判実務は、立退料判決を「どんぶり勘定」で行っている。すなわち、判例は、「なぜ、その立退料で正当事由が補完されるのか。」を明確にしていない。この判例の態度が新法として明文化したのであれば、問題である。また、立退料に関する研究は、現在のところ、あまり進展していない。多くは、正当事由に関する問題の一部として、あるいは、借地権価格に関する問題の一部として、論じるだけである。この原因は、おそらく、立退料の問題が法的領域のみならず経済的領域の隙間に存在するためにアプローチが困難だからであろう。立退料問題は法的視点と経済的視点から議論する必要がある。借地借家法に立退料が明文化され、定期借地権が創設されたいまこそ、立退料による正当事由の補完の意味を再考す

べきである。

以上の問題意識から、本稿は、借地における立退料に関する従来の学説を整理・検討し、現在までの判例の状況を把握することを課題とする。第1章では、立退料に関する従来の議論を整理・検討する。第2章では、立退料と正当事由に関する判例一覧表をもとに、立退料に関する判例の状況を把握する。最後に、第1章・第2章の結果を受けて、立退料に関する判例の分析と問題の再検討を行う。

## 第1章 従来の議論の検討

立退料に関する従来の議論を整理・検討する前提として、対象となる議論の射程を定める必要がある。まず、立退料の本質についての議論を整理する。ここでは立退料を構成する要素に焦点を当てる。次に、立退料による正当事由の補完の問題を検討する。すなわち、当事者の事情がどのような場合に、立退料による正当事由の補完が認められるかという問題である。最後に、立退料の経済的評価の問題として、借地権価格の本質と立退料の算定の問題について考察する。この問題は、従来、経済学的問題として不動産鑑定理論の領域でなされていたが、法律論としては扱われてこなかったものである。

### 第1節 立退料の本質に関する議論

立退料を構成するものはなにか、また、その根拠はどこにあるかという問題は、昭和30年代に、借家を中心に議論された。その後、昭和40年代に入り、借地に関するいくつかの見解が現れた。それは、法律的視点からのものであったが、昭和50年代後半になると、経済的視点からの見解も現れた。

#### (1) 法律的視点からの議論

法律学者(鈴木禄弥教授、星野英一教授、水本浩教授)は、多少の意見の相違があるけれども、立退料の本質については次のように考えていた。立退料には、(イ)明渡しを実行するために利用者が直接に支払わなければならない費用、すなわち移

転費用の補償を意味するもの、(ロ)明渡しのために利用者が事実上失う利益の補償を意味するもの、(イ)明渡しによって消滅する利用権の補償を意味するものがある<sup>(2)</sup>。そのうち、(イ)は、本来は、借地人の負担すべきものであるが、円満に借地人が土地の明渡しをするならば、この費用の全部又は一部を貸地人が負担しようという意味であり、(ロ)は、借地が営業用に利用されていた場合に、借地関係終了＝土地返還によって借地人が従来有していた「営業上の利益」を失わざるをえないときに問題となり、(イ)は、借地人が土地を明け渡し場合には、この時点で借地人が保有すべき価格、すなわち借地権価格の全部又は一部であるとする。

## (2) 経済的視点からの議論

以上に対し、経済的視点からの見解を提示したのは澤野弁護士である。澤野弁護士は、借地の立退料の内容を、(イ)借地権価格、(ロ)建物買取りの対価、(ハ)営業上の損失の補償、(ニ)移転実費、(ホ)慰謝料、(ヘ)開発利益とされその根拠を詳細に述べられる<sup>(3)</sup>。(イ)の、借地権価格とは、借地人が借地を使用し、収益し、または処分することによって借地人に帰属する経済的利益を貨幣額をもって表示したものである。(ロ)については、建物買取請求権を有する借地人は、正当事由が完全に充足した場合であっても、当然に、建物買取りの対価を請求する権利を有する。(ハ)は、営業目的の借地においては、借地権の消滅の際に、営業目的が附着した借地権の清算が必要である。(ニ)については、建物買取請求権が行使されない場合には、建物の移築または取壊し費用、その建物に借家人がいる場合の立退料なども移転実費となる。(ホ)については、明渡しにより生ずる生活上の利益ないしは精神的な資産の喪失は、明渡しにより得られる貸主側の利益との間で、適正かつ公平に調整される必要がある。(ヘ)については、土地所有者は返還された土地を有効に活用することを期待するであろう。ここに、土地の最有効使用ないしいわゆる開発利益の発生の可能性が生ずるとされる。

## (3) 立退料の構成要素

法律的視点からの議論は、移転実費を、早い時

期から、立退料の最低限のものとして認めていた。営業補償は、当初、営業権として存在する場合に限り認めていたが、そこに至らない場合でも認められるようになった。借地権価格は、初期の段階で既にその片鱗を覗かせてはいるが、明確には認められなかった。一方、判例は、既に、昭和30年代後半から、借地権価格を構成要素としていた。それにもかかわらず、法律的視点が借地権価格を明認しなかったのは、借地権価格の実体が把握できなかったためであり、法解釈が鑑定理論という経済的評価思考を受け入れる準備に欠けていたからである。借地権価格が完全な形で構成要素とされたのは、経済的視点からの議論においてである。経済的視点は、さらに、建物価格、慰謝料、開発利益をも構成要素に加える。法律理論、経済理論に共通して、現在まで、少なくとも、移転実費、営業補償、借地権価格を、構成要素としているようである。

その他の構成要素についてはどうか。まず、誠意の徴表としての立退料は、賃貸人の正当事由が充足している場合に提供されるものである。したがって、正当事由を補完する立退料の構成要素に入れる必要はないであろう。転居先の敷金・権利金及び差額家賃の補償としての立退料は、借家における立退料の構成要素として判例上挙げられたものであり<sup>(4)</sup>、借地に必ずしも当てはまるか疑問がある。「開発利益」は、構成要素か。開発利益は、都市基盤の整備および計画による土地の開発可能性の増大が実現することによって得られた、あるいはその見込によって得られた土地の増加益とされる<sup>(5)</sup>。開発利益については、借地権価格に反映されているとする見解もある(本章第3節参照)。また、開発利益を土地の増加益とするなら、借地権価格に含まれているとも考えられる。したがって、開発利益は、独立して構成要素とする必要はないだろう。

## 第2節 立退料による正当事由の補完に関する議論

借地法4条・6条は、土地所有者が自ら土地を

使用することを必要とする場合その他正当の事由がある場合に限り、更新の請求、土地の使用継続に対して異議を述べることができるとする。「その他正当事由」について、最判昭和37年6月6日民集16巻7号1,265頁は、賃貸人・賃借人双方の事情を比較考量しなければならぬと判示した。それでは、その比較考量される諸事情とは何か、また、それらがどの程度充足すると正当事由が認められるのか、さらに、どのような場合に立退料による正当事由の補完が認められるのか。この正当事由判段の基準が現在まで様々議論されている<sup>(6)</sup>。

(1) 生存的利益の保護を重視する見解

(A) 資本家的借地人・小市民的借地人分類説

鈴木教授は、借地人が小市民的である場合は、原則として正当事由がなく、ただ特殊事情あるときにのみ例外的に正当事由がある、逆に、借地人が資本家的である場合は、原則として、正当事由があり、特殊事情があるときにのみ、例外的に正当事由がないとされる<sup>(7)</sup>。この資本家的借地人と小市民的借地人との分類の根拠は、借地法4条及び6条が改正された経緯から、正当事由条項は、住宅難対策の一環によってその保護となった「小市民的借地人」中心の体系であり、「資本家的借地人」にとっては不可欠ではなく、法文上は、そのような限定はないが、正当事由有無の判断の基準を考えるにあたって、借地人のこの二つのタイプの区別は、裁判所の取扱いにおいても、考慮されているとされる。

この見解は、資本家と小市民という借地人の形態的分类により正当事由の認否を行うが、立退料は未だ特殊事情として扱われ、立退料と上記の借地人の分類との関連は説明されていない。もっとも、ここで対象とされた判決も昭和42年のものまでであり、立退料判決も20件中3件のみである。

(B) 四段階必要度比較説

篠塚昭次教授は、借家についてのものであるが、双方の必要性をそれぞれ(a)死活にかかわる段階、(b)切実な段階、(c)望ましい段階、(d)わがままな段階に区分して、借地人が(a)・(b)段階の場合にあるときは絶対に正当事由が認められず、(c)段階に限

り正当事由を認めるとされる<sup>(8)</sup>。篠塚教授は、立退料を提供することによって、賃貸人に「正当事由」が発生すると考えられるのは、賃借人の居住権が、生存権としての性格をほとんど持たないときのみ可能であり、上記基準でいえば賃借人が(c)という場合である。この場合、賃貸人は、賃借人に対し、新住居への移転料、権利金、敷金、統制家賃の補償を全額提供することによって、解約の申入れが認められてよい。賃貸人が(c)でも差し支えないが、(d)というときは許されず、賃借人が(b)というときには、賃借人及びその家族の賃借住居をめぐる精神的・人間的価値は、たとえ慰謝料のような補償金をいくらはずんだとしても、法によって強制的に買い上げを認めるわけにはいかないといわれる。

この見解は、双方の土地の必要度を四段階に分類し比較したうえで、その程度によって正当事由の判断及び立退料による補完を決定するものである。

(2) 経済的解決を重視する見解

(C) 全部補償説

(B)の四段階必要度比較説を基に展開を図ったものとして水本教授の見解がある<sup>(9)</sup>。すなわち、賃貸人が(a)・(b)段階の場合は、明渡によって借家人の被るべき損失の全部を補償するに足りる金額を提供すれば正当事由を認めてよい。また、家主が資本家的企業であり借主が生業である場合は、全部補償の原則を貫いてもよい。その根拠として、賃料その他対価徴収の途は賃貸借存続中は否定されていないのだから、生業利益や居住利益まで犠牲にして資本利益を護るべきではないし、資本利益は等価交換の限度で護られるべき性質のものとされる。そして、生存権的利益の衝突、しかも家屋の必要度も同量というケースの場合は、立退料を若干提供すれば正当事由が認められるというのでは不当であるとし、正当事由を否定するのではなく、「全部補償」の必要を認めるべきとされる。

この見解は、生存権的利益と市民法的利益とを区別し、前者については「全部補償」による補完を認め、後者については「等価交換」によるとす

る。

#### (D) 充足度比較説

澤野弁護士は、上記(C)の見解をさらに発展され、両当事者の必要度を四段階に分けて、それらを、(イ)立退料を提供しても明渡しが認められることはない場合、(ロ)立退料の提供があれば明渡しが認められる可能性もあるが、明渡しが認められないこともある場合、(ハ)立退料の提供があればおおむね明渡しが認められるであろう場合、(ニ)ほとんど立退料の提供がなくても明渡しが認められるであろう場合の16とおりに分類される<sup>(10)</sup>。

この見解によると、地主が(a)・(b)で借地人が(d)の場合、立退料は不要で、地主が(d)で借地人が(a)の場合、立退料を付加しても明渡しが認められないことになる。

#### (3) 正当事由認否の基準化

以上の見解は、大きく二つに分類される。[(A) (B)]は、生存権的利益の保護を重視する基準化を図る。これは、小市民、居住用、死活若しくは切実な場合等、表現は異なるが、結局、借地人が生存的な利益を有する場合には、立退料による正当事由の補完を認めないという構図である。他方、[(C) (D)]は、経済的解決を重視する基準化を図る。借地人がどのような事情にあれ基本的に立退料による正当事由の補完を認めるという構図である。

正当事由の有無を判断する上での要素が多様であるため、裁判例における判断基準を一律に明確化することは困難である。すなわち、正当事由判断の基礎となる事情は非常に多岐にわたるから、この正当事由判断の基準化を試みる場合には、判決文中から当事者双方の諸事情を抽出し、それを抽象化した表現に整理し、当該事例を一定の類型に分類するといった作業が必要となる一方、その基準をあらためて実例とつきあわせるという作業も必要となる。立退料判決の増加に伴い、正当事由の基準にしたがった結果と判決の結論とが、必ずしも一致しない場合がしばしば起こるようになった。ところで、現在では、正当事由が争われるときは、ほとんどの場合に立退料が問題となる。正当事由判断の基準化には、立退料を考慮に入れ

た判例の分析が必要である。にもかかわらず、従来の見解は、基準化の前提となる立退料判決の十分な検討を行っていないように思われる。また、正当事由判断の基準化自体そもそも必要かという疑問もある。この問題は第3章で再考するが、その前提として、次章において、正当事由の補完に関する裁判例の傾向を把握してみたい。

### 第3節 立退料の経済的評価に関する議論

判例は、立退料の算定額を、借地権価格相当又は借地権価格を参考とした数値にすることがほとんどである。そこで、借地権価格の本質に関する議論を検討する。従来、この議論は、鑑定士、弁護士等実務家を中心に展開されてきた。代表的なものは以下の二つである。

一つは、「賃料差額」及び「市場性」を重視しない見解である(A)。この見解を主張する澤野弁護士は、借地権消滅時の利害調整のための当該借地権の経済的価値(いわゆる借地権価格)とは、(a)借地法上保護されている借地人の法的権利・利益の経済的価値部分(法的保護利益)、(b)地価上昇分に対する借地人の寄与・貢献分の配分に該る部分(寄与配分利益)、ならびに(c)借地権の取引が存在することにより慣行的に発生している付加価値利益部分(付加価値利益)から成る経済的価値を、貨幣額を持って表示したものであるとされる<sup>(11)</sup>。そして、借地人に帰属する経済的利益を、「借り得分」とする発想は、少なくとも借地・借家関係の紛争処理に関して問題となる借地権価格概念としては、到底採用し得ない考え方であり、法律学の側面から見ると、地代が安ければ安いほど借地人の権利が強くなるとの結論を導きうる発想は、あまりにも公平の観念に反するものであるとされる<sup>(12)</sup>。

一つは、「賃料差額」及び「市場性」を重視する見解である(B)。この立場に立つ中島鑑定士は、借地権価格概念の根拠として、借地権は、借地法によって、借地権の強化、安定化が図られている。そして、借地人が借地契約に基づき、他人の土地を借りて、これを独占的に使用、収益することに

よって得られる「法的利益または便益」が借地権の源泉であり、価格形成の基本的要素であるとし、さらに、もう一つの基礎を成すものは「賃料差額」の存在であり、借地契約にあたって一時金の授受はなかったが、地代の値上げが相対的に少額とならざるを得ないために、一般に、地代が地価に比して低廉であることにより借地人に帰属する利益が発生していることが認められるとされる<sup>(13)</sup>。

従来、鑑定理論は、伝統的に、借地権価格の本質を「借り得分」としていた。その後、鑑定理論は、次第に賃料差額以外の要因を借地権価格概念に加えようとした。(A)の法的保護利益が、これに当たる。そして、平成2年改訂不動産鑑定評価基準は、「賃料差額」の他、「法的利益」という要素を加え、借地権価格発生 of 要因になることを認めた<sup>(14)</sup>。(B)は、平成2年鑑定評価基準の立場であり、従来の「賃料差額」と、既に認められつつあった「法的利益」とを妥協的に統合したものである。これは、借地権価格が、借地人の「経済利益」だけでなく「法的利益」をもその性質に取り込み、経済学的評価の他に法的評価をもその対象としたことを表わす。鑑定理論においては、借地の立退料で問題となる借地権価格の本質が論じられることはなかった。立退料の算定は法的問題、借地権価格の評価は経済的問題（鑑定評価の問題）とされていたのである。この点、現行基準は、借地権評価に関する法的領域と経済的領域の整合を図ったものであるといえよう。

一方、鑑定理論においては、借地権の第三者への譲渡並びに土地所有者への譲渡を前提としているため、市場性というファクターが重要視される傾向にある。現行基準の「慣行的に取引の対象となっている部分」という文言は、そのことを端的に表わす。この借地権価格の形成につき、中島鑑定士は、「借地権の価格は、借地人に帰属する経済的利益を基礎とするが、その存在のみでは借地権価格は形成されない。借地権の需要と供給が相合する場としての市場が存在することが必要である」とされる<sup>(15)</sup>。これに対し、澤野弁護士は、「ここで問題となる借地権価格は、市場において成立

する価格である必要はなく、当該賃貸借当事者間において借地人に帰属する経済的利益であれば足りるから、経済的利益は慣行的に取引の対象となっていることという要件は不要となる。」とされる<sup>(16)</sup>。この両者の見解は、まさに立退料の問題で衝突することになる。すなわち、立退料における構成要素としての借地権価格を考えた場合、果たして市場性は必要かという問題である。

以上の借地権価格の性質に関する議論を整理すると、まず、借地権価格の本質について、現在では、借地人の経済的利益を一面で「法的利益」とすることには異論がない。「賃料差額」については、明確に否定するものは澤野弁護士だけであるが、なお検討する必要がある。この問題については、第3章第1節で取り扱うこととする。次に、市場性の要件については、鑑定理論の伝統的解釈をとるか、または、革新的解釈をとるかの問題である以上に、立退料の構成要素としての借地権価格をどう捉えるかの問題である。これについては、第3章第2節で再考したい。

## 第2章 判例の整理

本章においては、立退料に関する判例の状況を把握することとする。

借家について、立退料が問題となったのは、昭和25年頃からであったが<sup>(17)</sup>、借地においては、東京地裁昭和35年1月29日<sup>(18)</sup>が初めて、立退料提供を正当事由の判断における審理の対象とした。このように、借家が借地に先行して、立退料により正当事由を補完する判例が蓄積された。借家が先行した理由として、住宅数の増加が、借家人の金銭による代替借家の取得といった傾向を助長したこと、また、裁判においては、建物明渡訴訟よりも、土地明渡訴訟が断然少なかったことがあげられる<sup>(19)</sup>。この結果、立退料と正当事由に関する議論は、借地より借家の方が多い。しかし、その後、権利金・更新料等の支払が一般化したことや借地権価格観念が高度成長とともに定着したことにより<sup>(20)</sup>、立退料の提供が借地契約終了の利害調整において重要な位置を占めるようになった。さら

に、昭和50年代後半からは、土地の有効活用を理由に高額な立退料の提供と引換えに土地の明渡が行われる例も増加してきた<sup>(21)</sup>。一方、立退料判決の発生状況を地域的にみると、大都市部に集中していることが分かる（後掲一覧表参照。）。具体的にみると、東京都が最も多く、45件中36件が東京地裁判決である。残りは大阪、名古屋、京都、福岡地区であり、それ以外の地域では、ほとんど発生していない。これは、立退料問題が都市機能の集中化、土地の高度利用化の中から生じてきたことの証左である。

このような状況下、徐々にではあるが、借地における立退料と正当事由に関する判例も集積がされてきた。以下では、正当事由の補完、立退料の構成、また、立退料の算定の三つの観点から判例を整理してみる。対象としたのは、前記昭和35年判決から平成5年9月13日の大阪地裁判決まで公表された判決全45件である。この件数は借家と比較すると極めて少ないが、借地における立退料と正当事由に関する裁判所の考え方の一般的な傾向は把握できるものと考えられる。下記一覧表により、借地をめぐる当事者双方の事情をはじめ立退料の算定額まで把握することができる。（文頭の番号は一覧表の判決番号である。）

## 第1節 立退料による正当事由の補完

立退料により正当事由の補完を認めたものと認めなかったものに分類し、その根拠となった主な要因を具体的に抽出する。

(1) 立退料の提供により正当事由を補完したもの

(イ) 主に賃貸人側の事情が強いもの

[1] 賃貸人自らが店舗用地として土地を必要としており、立退料の提供があることから信義誠実に反しない（立退料の支払自体は求められていない）。

[5] 賃貸人が公道への通路開設の必要があるという事情に対し、賃借人の土地利用の必要性は建物賃貸による収入を得るためである。

[7] 賃貸人の事情として、主要道路からの運搬路開設の必要がある一方、建物は木造バラック造

りで朽廃状態にありかつ賃借人が他に土地を有している。

[37] 学校給食委託パン工場として賃貸人が自ら土地を使用することの必要度は、賃借人のそれよりもかなり大きい。

[38] 賃貸人側が私立大学で校舎の拡大をその目的とするのに対し、賃借人が本件土地を必要とする事情はその業務遂行上有利であるとの点に止まる。

(ロ) 主に賃借人側の事情が弱いもの

[6] 借地上に遊休地が存在し、工場規模の合理的な縮小が可能であり、他所有不動産が新工場再築のための資金源となる。また、企業同士という当事者の関係は立退料による紛争解決になじむ。

[8] 土地の有効利用が客観的に要請される地域である一方、賃借人が非効率的に借地を利用し、また、他に所有不動産がある。

[16] [6]での理由に加え賃借人が土地を20年以上にわたって著しく低額な地代で賃借し続け、土地の恩恵を十分に享受している。

[19] 借地周辺の状況は高度化が進行している一方、建物は老朽化し非効率的で経済性を欠き土地を使用する必要性は極めて薄い。

[20] 賃借人が低額な賃料を供託することによって使用収益してきたこと、建物が老朽化しており、他所有不動産に移転が可能である。

[23] 賃借人の土地を必要とする事情は賃貸収入目的であるので、当該賃料収入に見合う金品の提供により補完される。

[26] [20]の控訴審判決。賃借人は自ら代替地を探すための真剣な努力をしているようには見えず、問題の解決に対する誠意を溯って疑わせる態度を示している。

[27] 賃借人の資産状況は優良で、他に所有するビルに移転することが困難ではないことが推察される。

[28] 賃借人の営業が、本件賃貸借の期間満了前になされたことからすると、期間満了時には本件土地上における営業の継続の必要性はそれほど高いものではなく、移転に伴う打撃は余りなかった

ものと考えられる。

[30] 本件建物が立替の時期にあり、賃借人自らも本件建物を取壊して中高層ビルを建築することを考えており、建物自体を存続させる必要性が絶対的ではない。

[31] 賃借人の土地利用も生活の本拠としてではなく賃料収入源としての建物所有のためである。

[33] 賃借人が本件店舗を失うことによる営業上の打撃が深刻なものであるとは到底認めがたく、本件店舗に代わる物件を他に求めることも困難ではない。

[34] 賃借人が本件土地を必要とするのは、本件建物を所有し使用するためというよりはむしろその賃借権自体を一つの財産権として土地を営業的に使用して収益を上げることを意図しているものといえる。

[35] 賃貸借期間の存続期間は本件異議申出のとき既にそれぞれ60年、70年を超えていたものであり、建物は腐食が著しい状態であることを考え合わせると賃貸借の目的は達成されたというべきである。

(イ) 両者の事情が拮抗している場合

[2] 両当事者の土地を必要とする事情が拮抗しており、他に残された方途は金銭をもって犠牲を補う方法である。

[14] 両当事者とも土地を居住目的ではなく賃貸目的のため必要としており、借地権価格相当の立退料の支払いにより補完される。

[29] 賃貸人、賃借人双方が他の場所でその所有し使用している不動産においてそれぞれの営業を行うのは立地条件から見て不適当である。

[41] 諸事情に鑑みると本件契約の更新拒絶は、立退料提供などの経済的条件を加えることによってその正当事由を具備するものとみとめるのが相当である。

(2) 立退料の提供によっても正当事由を補完しなかったもの

(イ) 主に賃借人側の事情が強いもの

[10] 賃借人は土地の明渡しにより営業の廃止

を余儀なくされ、その他生活上の不便を蒙ることが必至である。

[11] 本件土地を明け渡した場合に予想される賃借人の重大な損害と対比すると、賃貸人の営業上の支障及び生活上の不便はなお受任すべきものといわざるを得ない。

[13] 賃借人は土地の更地価格の3割に相当する契約金を支払っている建物を買受けたものであり、このような事情の下において賃貸借契約をした土地については、契約当初予見できなかった特段の事情がない限り、その期間は更新されるとするのが当事者の意思と解される。

[32] 賃借人は本件建物に50年以上にわたって居住し、他に居住すべき家屋を有してはおらず、しかも齢80歳に達せんとする高齢者で、子供たちの援助で生活を維持している状態にある。

[44] 賃借人が他に現在程度の収入を確保することのできる場所を得ることは困難であるから、賃借人の本件土地を使用する必要性は切実なものがある。

(ロ) 主に賃貸人側の事情が弱いもの

[3] 賃貸人としては自らが所有する土地を賃借人ないし第三者に処分し、代わりに営業に適する土地を入手するなどの可能性がある。

[4] 賃貸人のドライブイン経営には具体性がなく差迫って土地を自ら使用する必要がないものの。

[9] 本件土地で近代的薬局を経営することが賃貸人にとって望ましいとしても、賃借人の店舗の取去と土地の明渡しを求めることを是認するに足る必要性を容認することは困難である。

[15] 賃貸人が本件土地の明渡しを求める理由は、駅前の一等地である本件土地とその周辺土地を一括して効率的に利用することが望ましいということにつきるものと考えられる。

[17] 賃貸人が他に住居を求める等の方法を取ることなく、賃借人が永年経営してきた音楽喫茶の営業を廃絶することは必ずしも妥当とはいえない。

[18] 賃貸人の建物増築の必要性は、敷地の面積

から見て建物の高層化によってある程度満たされるものである。

[21] 養子夫婦を迎えるために土地を使用したという主張は、土地を駐車場として使用したいとする主張と矛盾する。

[22] 賃貸人の土地を必要とする主たる理由は生活費療養費を捻出するためであるが、底地の売却または土地の適正な管理によって解決することが可能である。

[24] 異議を述べた際、賃借人側の事情を凌駕するに足る現実的必要性、緊急性等を首肯すべき事情が賃貸人に存していたとはなし難い。

[36] 賃貸人の必要性は、結局、将来次女夫婦に利用させたいというに尽きるところ、次女夫婦には具体的な新築の計画及び資金の手当てがなされているわけではない。

[39] 賃貸人は本件土地を利用できないことにより、ビル建設の設計を一部変更することを余儀なくされ、その結果、商業ビルとしての価値が一部減殺されることになろうが、賃借人の必要性との対比において、社会通念上適当でないともいえない。

[45] 賃貸人側が単に経済益により多額の収益を上げたいというだけでは、賃貸人の更新拒絶につき当事由はないといわざるを得ない。

(イ) 主に立退料が少額であるとしたもの

[12] 立退料の提供の内容自体が賃借人の社会生活上の不便、不利益を解消し正当事由の欠缺を補充したものと認めるに足る証拠はない。

[25] 7,000万円の立退料を提供されても、賃貸人は居住条件若しくは生活手段のいづれかを低下させる結果となることは明らかである。

[40] [38] の控訴審判決。原審における立退料の算定額8億円は、賃貸人の申出額3億円の2.6倍を上回る金額に相当し、賃貸人の予定額ないし予想額をはるかに越えることになる。

[42] 土地賃借権の価額は、更地価格の88%程度(85億円)とするのが相当であり、30億円程度の補償では本件の補償として十分なものとは認め難い。

(ロ) 立退料の提供が異議申立期間経過後であるとしたもの

[43] [41] の控訴審判決で、異議はあくまで期間内に適法になされたことを前提として、立退料の申出だけが期間後になされた場合には、補完事由は申出時に始めて発生し存在するにいたったのであって、異議時には存在していなかったのであるから、正当事由の存否の判断にあたって、立退料の申出を考慮することはできない。

## 第2節 立退料の構成

ここでは、立退料の構成要素は何か、また、その構成要素を選択した根拠は何かを示すこととする。構成要素が複数にわたる場合にはそれぞれ別個に取り扱うものとする。

(1) 移転実費としたもの

立退料の構成要素を移転実費としたものに次の判決がある。

[16] [6] の控訴審判決。建物、設備等を収去し残地に移転し再整備するには相当な費用のかかることを理由に他の要素(借地権価格、営業補償)とともに認められた。

[27] 建物に住む社員及び機械器具移転の費用を根拠とする。他要素として借地権価格。

(2) 借地権価格としたもの

借地権価格としたものは数多くある。しかし、その根拠が不明なものが多い。

(イ) 根拠を明らかにしたもの

[2] 明渡しに際して借地権価格相当の損失を蒙ることを根拠とする。他の要素として新家屋新築による損失を挙げる。

[6] 土地の一部明渡しの事例で、現有建物の収去と新工場の再構築にかかる費用の捻出を根拠とする。

[8] 借地権喪失による経済的損失の補償、代替設備設置のための実損額として。

[16] [6] の控訴審判決。賃貸人は返還にかかる土地部分を借地権の負担のないものとして活用することができ、利益を上げうることを根拠とする。他の要素として移転実費、営業補償を挙げる。

[28] 借地権喪失をある程度填補するための相当額として。

[30] 双方が合意に達しなかった主たる原因は借地権割合についての双方の見解に相違があったことを根拠とする。

[33] 借地人の代替店舗取得相当額として。

[37] 土地明渡しによって被る賃借人の不利益として。

[38] 土地の明渡しによって賃借人が被る損害の経済的評価として。

(ロ) 根拠が不明なもの

[5] [7] [14] [20] [26] [27] [29] [31] [42] は借地権価格とした根拠を明らかにしていない。そのうち、[5] [29] [42] は建物価格を、[27] は移転実費を他の構成要素として挙げる。

(3) 建物価格及び場所的利益としたもの

(イ) 根拠を明らかにしたもの

[2] 新築家屋の建築に際し、耐用年数延長の利益を差し引いても損失が発生することを根拠とする。他の要素として借地権価格。

(ロ) 根拠が不明なもの

[5] [29] [42] は根拠不明。他の要素として借地権価格挙げる。

(4) 営業補償その他としたもの

[16] 移設工事の期間中賃借人の工場の機能はほとんど完全に麻痺し、その間の経費、操業利益の喪失等少なからぬ損失を蒙ることを挙げる。他に移転実費、借地権価格。

[23] 賃借人の建物賃料収入に見合う金品の支払いとして。

[34] 賃貸人が賃借人から受領した賃料総額として。

(5) 構成要素が不明なもの

[19] [35] は構成要素が不明である。

### 第3節 立退料の算定

立退料の算定額と算定基準を以下において示すこととする。賃貸人の申出額相当である場合には文末にその旨を記載した。借地権価格を参考としたものは多い。

(1) 借地権価格相当としたもの

[2] 類似場所の借地権価格 380 万円相当。建物価格について、新築家屋の建築費用は 123 万円を要するが、耐用年数延長の利益を差し引いても 70 万円の損失がある。

[14] 借地権価格相当 915 万 8 千円。

[27] 借地権価格約 4,455 万円に移転実費を付加した金額に相当する 4,500 万円。申出額相当。

(2) 借地権価格から譲渡承諾料を控除したもの

[8] 更地価格に借地権割合を乗じ譲渡承諾料を控除した 1,690 万円。

[20] 更地価格に借地権割合を乗じ譲渡承諾料を控除した 1,953 万円。

(3) 借地権価格を参考としたもの。

[5] 借地権価格 1,273 万 9,920 円を念頭に、建物価格 82 万 9 千円に場所的利益として更地価格の 40% = 701 万 3 千円を加味した 784 万 2 千円から賃借権消滅の対価 200 万円を控除した 584 万 2 千円相当を建物の時価とし、結局合計 1 千万円。申出額相当。

[6] 明渡し土地部分 (全体の 36%) の借地権価格 1 億 558 万 8 千円の 4 分の 1 強である 2,880 万円。申出額相当 (明渡部分の割合 36% 分のみ)。

[7] 借地権価格 903 万円の約 15% に相当する 150 万円。申出額相当。[16] 原審の算定額 2,880 万円と移転実費・営業補償分合計 6,000 万円。

[28] 借地権価格約 2,812 万円の約 6 割にあたる 1,700 万円。

[29] 借地権価格約 1,226 万円及び建物価格約 129 万円を上回る 1,500 万円。申出額相当。

[30] 借地権価格約 6,300 万円に移転実費その他を考慮し 9,000 万円。申出額相当。

[31] 借地権価格は約 2,700 万円となるが、安い地代の供託により土地賃貸借期間満了時から 1 年にわたり土地を利用できたこと等を考慮し 1,000 万円。申出額相当。

[33] 借地権価格約 3 億円の 60% にあたる 1 億 8,000 万円。

[37] 借地権の価格は約 7,792 万円であることが認められ、自己使用の必要性を比較考量した場

合、賃貸人のそれがかなり大きいこと等を考慮し、9,000万円。申出額相当。

[38] 賃貸借期間満了時の借地権価格は約7億638万円、立退料提供の申出時点で約15億6,148万円とし結局8億円。

[41] 借地権価格は平屋建居宅とその敷地部分の評価額3億5,000万円、二階建店舗とその敷地部分の評価額3億3,900万円、合計6億8,900万円と認めるのが相当であるが、賃借人が安い地代の供託により土地を利用できた事実等を考慮し、4億円。

#### (4) 営業補償等としたもの

[23] 立退料8億円は、賃借人の年間賃貸収入と営業所得の合計額約3,536万円の22年分に相当し、中間利息分をライブニッツ係数を用いて控除すると向う20年間分の収入額の倍額にあたり、借地権価格の約半額にあたる。申出額相当。

[34] 750万円は賃貸人が賃借人から受領した賃料総額にほぼ相当し、これにより、賃借人は約30年間の長期にわたり土地を無償使用してきたともいえる。申出額相当。

#### (5) 算定基準が不明なもの

[19] 賃借人が複数存在する事例であり、低利用の借地人には無条件で、高利用の借地人にはそれぞれ200万円、180万円。

[26] 出典において未言及。

[35] 賃借人二人に対してそれぞれ300万円、350万円。申出額相当。

### 第3章 判例の分析と問題の再検討

以上、立退料に関する判例を概観してきた。ところで、立退料により正当事由が補完されるためには三つのプロセスを経ることになる。第一には、対象となるケースが立退料によって補完されるべきものであるか、また、立退料の提供以前に正当事由が不足していて立退料を持ち出すまでもないものかという判断がなされる。第二に、第一の過程で、立退料が正当事由を補完すると判断された場合には、その立退料の構成要素が決定される。

第三に、その構成要素を基に立退料の額が算定される。

以下、第1章での従来の議論を踏まえた上で、三つのプロセスの観点から判例を分析し、立退料問題を再考してみたい。(以下、文中に示される番号は、一覧表の番号である。)

#### 第1節 立退料と正当事由の判断

上記45判決中、立退料の提供により正当事由を補完したものは23件である。判例の推移を追ってみると、昭和30年代末期から昭和40年代までは、立退料判決もそれほど多くない時代で、賃貸人が立退きを要求する事情も、それ以降とは違って、自ら土地の使用を必要とするやむにやまれぬ事情であったことが推察される([5][6][7])。その後、昭和50年代は、地価の上昇とともに立退料判決が急激に増加し、賃貸人側の事情として、土地の有効活用を理由とするものが多くなる。[8]は、土地の有効活用が正当事由を認める決定的ファクターとなった初めての判決である。その後昭和50年代終盤から60年代にかけての地価高騰期には、高額な立退料の提供により正当事由が補完される事例が続発することになる([23][33][38][41])。平成に入りバブルが崩壊して以降は、立退料の資金不足からであろうか、立退料判決数自体が減少し、また、バブル期に明渡判決を頻発させた反動からか、立退料により補完が認められたケースも[41]のみである。立退料判決は一面では、その時代の土地を取巻く社会・経済情勢に多分に影響を受ける傾向にあったといえる。

その一方で、立退料の提供があっても正当事由が補完されなかった件数も22件ある。ここには、時代の趨勢に捕らわれることなく、あくまで土地を必要とする当事者の個別的事情の比較というミクロ的視点で、正当事由の認否を行っているもう一つの姿勢が窺われる。同じく立退料判決といってもアプローチによっては全く結果を異にする。一つは、立退料を経済的解決手段と捉え、借地権の強制的買取りを助長する方向であり、一つは、立退料をあくまで補完要因として捉えるものであ

り、個別比較原則を厳格に遵守する方向である。

### (1) 正当事由の否定

立退料によっても正当事由を補完しなかったケースには三つの傾向がある。

第一は、賃貸人の立退料の提供を考慮する以前に、賃借人側の事情が強いか、あるいは、賃貸人側の事情が弱いかのどちらか（当然双方が競合する場合も含めて）によって、正当事由がないと判断した場合である。ただ、その場合であっても、裁判所は、立退料の申出がある以上は、立退料について何らかの判断を示さないわけにはいかず、賃貸人が申し出た立退料では到底正当事由を補完するものとは認められない旨言及することがほとんどである。この場合は、立退料は正当事由の否定に直接関係なく、立退料が実質的には介入しない純粋な正当事由の認否の問題であるといえよう。

第二は、立退料によって正当事由が補完される可能性はあるが、賃貸人が申し出た立退料が少額なため正当事由を補完しないと判断した場合（[12] [25]）、または、裁判所が申し出た立退料を増額したとしてもなお補完しきれないとした場合（[40] [42]）である<sup>(22)</sup>。その場合には、申出額と格段の相違のない範囲内とはどこまでをいうのが常に問題となる。この点、[38]は賃貸人の申出額3億円に対し8億円をもって正当事由を認めるものである。一方、[38]の控訴審判決である[40]は8億円は賃貸人の予想をはるかに越えるものとする。この問題は、立退料の算定の問題とも深く関わるが、結局、申出額の範囲の捉えかたによって、正当事由が補完されるか否かが紙一重ということになる。範囲を狭く解すれば、申出額と裁判所が相当と考える立退料との乖離が大きくなり、結局、立退料の提供以前に正当事由が不足して立退料を持ち出すまでもない場合と同様になる。一方、範囲を広く解すれば、極端な場合、借地権価格相当まで増額することによって立退料による補完が認められることになるのである。したがって、この申出額の範囲については慎重な判断が望まれよう。

第三は、立退料提供の申出時期が異議申立期間を経過しているために、正当事由の判断において考慮されない場合である。判例はこの申出時期に関して言及するものが多いが、正当事由を否定した主たる要因としたものは少ない。申出時期については、上記第一の場合に、その根拠となった主たる要因に付加して言及される傾向にある。この問題については、立退料判決がなされて以来、判例の見解は全く統一されていなかった（一覧表参照）。最判平成6年10月25日民集48巻7号1,303頁は、「正当の事由を補完する立退料等金品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など信義に反する事情がない限り、事実審の口頭弁論終結時までになされたものについては、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。」とし、先行していた借家における最判平成平成3年3月22日民集45巻3号293頁と同様の論理で、この問題の解決を図った。したがって、この種の否定例は今後減少するものと思われる。しかし、この申出時期の問題については、借家と異なり借地に適用することに批判的な見解がある<sup>(23)</sup>。なお議論の要するところといえよう。

### (2) 正当事由の肯定

立退料により正当事由を補完した場合には二とおりがある。

第一に、賃貸人側の事情が強いか、あるいは、賃借人側の事情が弱い場合、または、その両者の複合型の場合である。

賃貸人側の事情が強いとするものはわずかであり、その事情はやむにやまれぬ必要性から立退きを望むものである（[5] [7] [37] [38]）。賃借人側の事情が弱いことを理由とするものの方がはるかに多い。この両者は似て非なるもので、当然に前者の方が正当事由を認められやすい傾向にある。後者は、賃貸人の事情が完全なほどに強くない場合に、賃借人の事情を弱めることによって相対的に賃貸人の事情を強めるものである。

賃借人側の事情が弱いとする場合、その根拠としては(a)土地の非効率的利用（[6] [8] [19]）、

(b)低額な地代([16] [20]), (c)建物の老朽化([19] [20] [30] [35]), (d)非自己使用目的(賃貸収入目的) ([23] [31] [34]), (e)他所有不動産への移転可 [27], (f)代替物件の取得可 ([28] [33]) という要因が挙げられる。このうち、問題となるのは(b)である。(b)の「低額な地代」というのは、賃借人は永きにわたって低額な地代で土地を利用してきたのであるから、既に十分な利益は享受したのであるから土地を明渡すべきであるとする理論である。確かに、賃貸人にとって低額な地代は収入の糧とはならず、土地の明渡しを認めなければ賃貸人に酷なこととなろう。しかし、地代が低額である理由をもって明渡しを認めることは妥当か。一般的に借地の地代はそもそも低廉であるとする考え方もある<sup>(24)</sup>。また、立退料の構成要素を借地権価格とすると([16] [20] の構成要素は借地権価格である。)、一方で、地代が低額であり賃料差額が生じていることを理由に明渡しを認めるのに、他方で、賃料差額からなる借地権価格を構成要素とする立退料を受け取ることになる。判例及び通説と異なり、学説の中には、借地権価格の本質が、「賃料差額」ではないとする見解がある(第1章3節参照。)。この見解によると、「低額な地代」を「正当事由」とする判例の立場は是認されることになる。なぜなら、立退料を構成する借地権価格に「賃料差額」が含まれないから、「低額な地代」を「正当事由」とすることに矛盾がないからである。この問題は、裁判所が借地権価格の本質をどのように解するかにより結論を異にする。借地権価格の本質を伝統的な鑑定理論からの「賃料差額」と解すれば、「低額な地代」を賃借人の事情に含めることはできないし、「賃料差額」としなければ、「低額な地代」を賃借人の事情とすることができる。この点を明らかにした判例はないが、判例は永く伝統的な借地権価格概念を採用してきたのであり(訴訟法上は証拠調べとして、実体は鑑定に依存してきたものであるが)、判例が考える借地権価格概念は「賃料差額」と解することになる。そうであれば、やはり「低額な地代」を賃借人の側の事情に含めてはならない。

第二に、賃貸人・賃借人両当事者の事情が拮抗している場合がある。これは、両者の土地の使用を必要とする事情に甲乙つけがたい状況がある場合、裁判所が金銭的解決を認めるものである([2] [14] [29] [41])。この場合は、立退料によって正当事由が補完され賃借人が立退くことになるか、あるいは、正当事由が否認されさらに借地関係が継続することになるかといったまさに紙一重の状況であり、裁判官の心証に著しく左右されるおそれがある。

立退料判決の第一段階は、正当事由の認否の判断である。すなわち、立退料によって正当事由を補完するか否かを決定する段階である。そこで、学説は、どのような場合に立退料が正当事由を補完するかという基準を立てることに終始してきた(第1章第2節参照。)。しかし、基準化を行う場合、経済的解決を中心とする見解は、生存的利益保護を中心とする見解と異なり、借地人が「死活にかかわる段階」でなければ、常に立退料により正当事由を補完する。正当事由認否の基準化は、その方向次第で、結果を全く異にする。一つは、立退料さえ支払えば、当事者の事情がどうであれ、基本的に明渡しを認めるという経済主義的解決の方向であり、一つは、原則的に、当事者の利益比較を重視し、立退料をあくまで補完要因と捉える方向である。一見、具体的な利益比較を装いながらも、画一的な結果を強制し、それが経済主義的解決を助長する基準であるならば、そのような基準は、認めるべきではない。

## 第2節 立退料の構成要素

### (1) 構成要素の決定とその根拠

立退料によって正当事由を補完すると判断した場合、次の段階では、その立退料の内容が何であるかを決定しなければならない。

第一に、立退料はその構成要素が決定されなければならない。判例の中には構成要素を示さないものが少数ではあるが存在する([19] [35])。どちらも賃借人側の事情が弱いもので、その主たる要因は前述のように建物の老朽化である。ところ

で、立退料によって正当事由を補完すると判断したとき、[19] [35]は、直ちに、その算定に入り、立退料の算定基準を明示していない。もちろん、決定した立退料の構成要素がどのように経済的に評価されるかは個々のケースで異なり、立退料の金額を算定するのは裁判所の役割である。しかし、[19] [35]のように算定した数値を立退料として採用することは問題である。

第二に、その構成要素を選択した根拠を述べなければならない。判例は半分が根拠を示し、残り半分は根拠を示していない。この構成要素決定の根拠は、注意しないと立退料による補完の要因と混同されやすい。前者はなぜその構成要素によって正当事由が補完されるのかの根拠であり、後者はなぜ立退料によって正当事由が補完されるのかの要因である。裁判所は、後者を述べただけで、前者を述べることなく構成要素を決定する傾向が強い。しかし、その構成要素によってなぜ正当事由が補完されるのか、すなわち当該構成要素によってどのような借地人の損失が補償されるのかの説明が欠けると、立退料の構成要素と立退料の算定との間に不連続性が生じ、全体として釈然としない判決となる<sup>(25)</sup>。

## (2) 構成要素としての借地権価格

立退料を構成する要素として判例が最も重視するものは、借地権価格である。他の要素である移転実費、建物価格も借地権価格とともに構成要素とされる傾向がある。借地権価格は、前述のように、「借地法に基づき土地を使用収益することにより借地人に帰属する経済的利益（一時金の授受に基づくものを含む）を貨幣額で表示したもの」と定義される。借地権価格は、借地人に帰属する経済的利益を基礎とするが、伝統的鑑定理論によると、借地権価格が形成されるためには、借地権の需要と供給が相合する場としての市場が存在することが必要であるとされる<sup>(26)</sup>。その根底には、市場を通じて、経済的利益は市場価値となり、価格が形成され、また、このような市場を成立させるのは、借地権取引慣行の有無でありその成熟の程度であるという認識がある。鑑定理論においては、

借地権の存在が、直ちに借地権価格の存在を認めるものではない。

正当事由を補完する立退料の構成要素として借地権価格を考えた場合はどうか。立退料が支払われる相手は限定されており、しかも、立退料がその対象地の地域性を問わず支払われることからすると、借地権価格は市場性を前提としないことになる<sup>(27)</sup>。同じく借地権価格といっても、借地権を第三者かあるいは地主に譲渡する場合における自由市場を前提とした借地権価格と、貸貸人と賃借人の利害調整として機能する立退料の算定のための借地権価格は自ずからその性質を異にしているものといえよう。

## 第3節 算定上の問題

立退料の構成がなされた次には、当該立退料を算定しなければならない。立退料の算定とは立退料の経済的測定を意味する。すなわち、第二段階で決定された構成要素を一定の算定基準をもって、貨幣額として測定することをいう。この立退料の算定段階には、裁判実務上様々な問題がある。

### (1) 立退料と鑑定

裁判官は、自己の知識、判断能力を補充するために専門的知識を有するものに鑑定という一種の証拠調べを命じることがある<sup>(28)</sup>。ここでの問題は、鑑定事項が非常に抽象的な項目を設定しており、例えば、「立退料はいくらが適当であるか」という類の鑑定事項も存在する<sup>(29)</sup>ことにある。

このような鑑定は、鑑定人にとって非常に困難である。なぜなら、不動産鑑定評価基準には、借地に関して、「立退料」という概念は全くでてこないからである。そこで、鑑定人は、自己の経験に照らし「立退料」を構成する必要がでてくる。本来、裁判所がしなければならない「立退料の構成」を鑑定人が行う場合には、結果としての妥当性はともかく、立退料の算定過程に重大な齟齬が存在するものといわなければならないし、その中から算定された立退料は適正なものとは言い難いであろう。もちろん、裁判は証拠に基づき裁判官の自由心証によりなされるから、鑑定結果を現実に裁

判の資料として採用するかどうか自由心証による。また、鑑定として採用する場合であっても、鑑定人の評価した鑑定価格をそのまま採用しこれに従って判断しなければならないものでもない。しかし、だからといって、その前段階の証拠収集において誤った手順を踏んでもよいことにはならない。

## (2) 立退料と借地権価格

立退料の算定において借地権価格が考慮されるのは、形式的には、借地権価格が立退料の「構成要素」の一つであるからということが出来る。また、立退料判決を分析すると、ほとんどのケースが、立退料の算定において正当事由を補完するか否かに係わらず、不動産鑑定における借地権価格・借地権割合を算定基準もしくは参考数値として挙げていることが分かる。しかし、立退料の算定において借地権価格が多分に斟酌されている事実を表面的に捉えて、借地権価格は立退料の一構成要素であるとか、あるいは構成要素とするのは実務的慣習だとしてはならない。立退料と借地権価格との間にはそれらを超える理論的、実質的關係が存在している。それを解明することは、判例が借地権価格を立退料の構成要素としていること、又、立退料の算定額を借地権価格相当と判示していることの理由を探索することでもある。

裁判実務において、借地権価格が立退料の内容として重要なのは、借地権価格が、借地の代替価値を有するからである。大都市部においては、借地権価格が更地価格に対して大きな割合を占める。借地関係が終了すると、賃借人は借地権価格相当の利益を喪失することになる一方、賃借人は、土地の「完全所有権」を回復し、多大な利益を享受することになる。賃借人は土地を明渡すことによって、借地に代わる生活上、営業上の基盤を取得しなければならず、そのための代償は莫大なものとなる。そこで、裁判所は、あまりに不均衡な状態をもって借地関係を終了させることに憂慮し、賃借人による立退料の提供により、賃借人が当該借地に代わる代替地を取得することが容易になるようにした。

裁判実務においては、移転実費、建物価格、慰謝料等は、借地権価格と比してかなり少額に算定されるか、考慮されないかのどちらかとなる。また、営業補償も借地ではほとんど考慮されていない。それは何故か。昭和60年代頃から都心部では借地権割合が更地価格の8割～9割になる例もあり<sup>(30)</sup>、その後の更地価格の上昇とともに借地権価格そのものが高額化した。そこで、裁判実務は、借地権価格の金額面を重視し、立退料の算定額は借地権価格を上限とした金額に決定すれば借地人は代替地を取得しやすいと判断した。その結果、借地権価格を構成要素とする立退料は高額化し、一方、他の構成要素による立退料は相対的に少額化するか、あるいは算定されなかった。そして、他の構成要素も立退料を構成するかのごとく扱いつつも、実際は、借地権価格の中に含め、立退料の全部または大部分を借地権価格とするようになったのである<sup>(31)</sup>。

## (3) 借地権割合の算定

裁判所は、立退料の算定額を、賃借人の申出額相当とすることが多く、その内容は、借地権割合に基づく借地権価格であることが多い。この原因は、立退料の経済的評価にかかる技術的困難さと訴訟経済の見地から、裁判所が鑑定理論に依存する傾向が強いことにある（賃借人の申出額も鑑定による借地権割合を参考とする場合が多い。）。

借地権割合は、借地付近の平均的な地域的要因を強く反映するものである。しかし、当該借地権割合は当事者の具体的事情を反映していない。借地権価格を構成要素にするとしても、借地権割合どおりの算定を安易に行ったり、根拠もなく、賃借人の申出額に算定額を一致させることは問題があるといわなければならない。立退料による正当事由の補完を、あくまで当事者の利益比較原則と捉える立場からは、当事者の事情に応じた適正な利害調整を図るために、借地権割合に偏った算定は改めるべきである。

## (4) 立退料算定の不明瞭性

立退料の算定では、例えば「借地権価格の50%にあたる\*\*\*を相当とする。」というように、借

地権価格という構成要素，50%という算定基準，そして\*\*\*という算定額が示される。判例の中にはこの算定基準が示されていないものがある（[19] [35]）。[19]は賃貸人の申出額を倍以上増額しながら立退料の算定基準はおろか構成要素さえ明確にしていない。[35]は立退料の提供以前に正当事由は一応具備したものと認められるとしながら，構成要素も示さず賃貸人の申出額をそのまま立退料とする。このように構成要素を示さず，算定基準も明らかにしない立退料判決は，何ら客観的基準を持たず，裁判官の主観的裁量に偏るものといわなければならない。

さらに，判例には，立退料の算定基準は示しているが，立退料の構成の根拠を示していないために，なぜそのような算定額になったのかが不明なものかなりある（[5] [7] [14] [20] [26] [27] [29] [31] [42]）。この点について，前記最判昭和46年11月25日は，借家についてではあるが，「解約の申入れが金品の提供を伴うことによりはじめて正当事由を有することになるものと判断される場合であっても，右金品が，明渡しによって借家人の被るべき損失のすべてを補償するに足りるものでなければならない理由はないし，また，それがいかにして損失を補償しうるかを具体的に説示しなければならないものでもない。」とする。

この判決については，学説からの批判が強いが<sup>(32)</sup>，問題なのは判決の後半部分であろう。それは，立退料の算定額がなぜその金額になったか，あるいは，その算定額によって賃借人の損失がどれだけ補償されるのかについての説明を放棄することを意味する。上記[7] [29]等はまさにこの最高裁判決の流れを汲むものであろう。最高裁の見解によると，第二段階の立退料の構成から第三段階の立退料の算定へのプロセスが寸断されることになり，立退料判決が「どんぶり勘定」となってしまう<sup>(33)</sup>。

立退料の構成要素を明らかにしても，立退料の構成の根拠を示さなければ，第三段階における立退料の算定額は説得力をもたないものとなる。また，借地権価格を構成要素とするとしても，立退

料の算定額を，理由もなく，賃貸人の申出額相当としたり，安易に，借地権割合による借地権価格にすることは，立退料算定の不明瞭性を引き起こし，立退料額が高ければ，その中身はいつでもよいという経済主義的発想に結びつきやすい。鑑定によって示された借地権価格をそのまま採用するのではなく，当事者の事情を斟酌してさらに修正する形で立退料を算定すべきである。

## おわりに

以上，立退料に関する従来の議論と判例の状況を検討してきた。まとめにかえて，借家における立退料に関する問題を，借地の場合と比較して整理してみたい<sup>(34)</sup>。

第一に，借家における立退料の本質については，立退料の構成要素として，借地で挙げられたものの他，造作買取りの対価，借家権価格があるときされる<sup>(35)</sup>。

造作買取りの対価については，借家人には造作買取請求権が認められているので，それを立退料の構成要素とすることは，建物の買取りと同じである。ただ，建物の買取りの対価については，その中に借地権価格の一部が場所的利益として混入する余地があるが，造作の場合には問題とはならない点，借地と異なる。

借家権価格<sup>(36)</sup>が，建物の明渡しにより喪失する借家人の利益喪失という損失を補償するという意味で，立退料の構成要素とされることは，借地権価格と同じである<sup>(37)</sup>。しかし，判例においては，借家権価格は，借地権価格ほど明確に構成要素とされているわけではなく，営業用借家の場合，営業補償と一体化される場合が多いようである。「借家権価格なるものは未だ借地権価格ほどには社会的に成熟した基準があるとは言えない」とする判例もある<sup>(38)</sup>。また，借家権価格を構成要素とする場合，営業用借家が多く，居住用借家，事業用兼居住用借家は重視されていないようである。これは，おそらく，借家関係は借地関係以上に人的色彩が強いので，一般に，居住用借家権が市場性を有することはまれであり，居住用において借家権

価格を構成要素とすることに抵抗があるからだろう。したがって、居住用の場合は、移転実費を構成要素とすることが多いようである。

第二に、立退料による正当事由の補完については、借家の場合も、当事者の利益比較を原則とすることは同様である。しかし、借家の場合、借地の場合と異なり、立退料により正当事由の補完を認める場合が多い。判例は、明らかに、借地と借家に差異を設けている。その理由としては、裁判外でも借家の場合は借地と比べ立退料による明渡し慣行が進んでいること、借家の場合賃貸借期間が短いために土地に対する定着観念が借地ほど強くないこと、借家人の投下資本が借地人のそれと比較して少額であること、借家は借地と比べ流通性が高く代替物の取得が容易であること等が挙げられよう。

第三に、借家における立退料の算定額については、居住用借家の場合は、引越し料、相当期間に対する差額家賃、一時金差額等を総合的に勘案して求めた立退料相当額の支払により、借家人はそれまでと同程度の効用を有する借家を見つけることは比較的容易であるが、営業用借家の場合は、「営業の場」と「のれん」とが時の経過とともに一体化し、一つの大きな価値を形成していることが多く、建物を明渡ししてこれまでと同等の利益を上げようとする代替建物を見つけることは困難であり、居住用と異なり立退料は高額になる傾向のようである<sup>(39)</sup>。しかし、その算定方法については借地におけるのと同様、「どんぶり勘定」が多く、何故その算定額になったのかが不明なものが多いようである<sup>(40)</sup>。

立退料に関する議論は多様である。本稿で挙げた以外では、立退料はいつまでに申し出れば正当事由の補完事情として斟酌されるのか、裁判所は賃貸人の申出額を増額あるいは減額できるのか、賃貸人が立退料の申出をしていない場合に裁判所は立退料支払を条件とする判決をなすかどうかという問題等、実体法上、訴訟法上の問題が山積する。又、借家における立退料の問題もある。いずれにしても、立退料を議論する前提として、最も重要

なことは、借地借家法制のあり方をどのように捉えるかである。すなわち、借地借家法制の目指す方向を、経済的合理的手段に基づく利害調整とみるか、あるいは、個別的利益比較原則に基づく利害調整とみるかによって、立退料による補完の意味も変わることになる。前者によると、立退料による補完とは、高額な立退料さえ提供すれば、当事者の事情が何であれ、とにかく明渡しを認める借地権の強制的買取を意味することであり、到底許されるものではない。後者によると、立退料による補完は、当事者の利益比較を行った後、本来なら正当事由はないが、立退料が、明渡しによる借地人の損失の全部または一部を填補するのなら、正当事由を充足したものと認めることであり、是認されるべきものである。立退料の問題は、まさに利害調整のあり方という借地借家法の中心的課題を、再考することにつながるのである。

- (1) 立退料の提供による正当事由の補完に反対する見解としては、三宅正男「立退料の提供と建物明渡し請求の正当事由」『ジュリスト』509号(1972年)48頁。
- (2) それぞれの法学者の見解の相違を次に述べることにする。鈴木教授は、(ロ)の「営業補償」は、客観的な価値ある「権利の造作」にまで昇華せられている場合を除き、これを問題としない为好い。(イ)の「借地権価格」の補償は、借地人が円満に土地を明渡し場合に、この時点で借地人が保有すべき価格、すなわち100%の借地権価格から、更新料を控除したものが、立退料として貸地人から借地人に支払われてしかるべきであるとされる(鈴木禄弥「いわゆる立退料について」『損害賠償責任の研究(上)我妻還暦記念』(1957年)479頁以下、同『借地法上巻(現代法律学全集14)』(青林書院新社・1971年)525頁以下参照)。

鈴木教授の見解に対し、星野教授は、(ロ)のうち、いわゆる権利金以外のものは、本来予定された期間前の終了の場合に問題となるから、(ロ)・(イ)は一括して扱うべきではないかとされる。

さらに、(イ)について、「利用権」が財産権か否かといった議論は益がなく、「利用権」を予見される期間前に失うことによって蒙る損失の填補と考える方がよいとされる。この見解によると、借地・借家の区別なく、立退料は、(イ)移転費用を補償する意味のものと、(ロ)利用権を予見される期間前に失うことによって蒙る損失を填補する意味のものになる(星野英一『借地・借家法』(有斐閣・1969年)638頁)。

以上の鈴木・星野両教授の見解を踏まえた上で、水本教授は、(イ)誠意の徴表としての立退料、(ロ)移転費用の支出としての立退料、(イ)営業利益の補償としての立退料まではその性質・根拠を認めることができるとされる。しかし、(ニ)として借地・借家権の買戻し対価としての立退料や(ホ)として権利金・敷金・差額賃料等の補償としての立退料については、法律理論及び不動産鑑定理論において、その性質ないし根拠はまだ必ずしも明らかにされていないとされる(水本浩「立退料の提供と正当事由(一)」『立教法学』14号(1972年)35頁以下)。

- (3) 澤野順彦「正当事由と立退料との関係」西村宏一＝菅原晴郎＝寺田逸郎＝澤野順彦編『現代借地・借家の法律実務I』(ぎょうせい・1994年)240頁以下。
- (4) 東京簡裁昭和33年5月28日下民集9巻5号909頁。
- (5) 開発利益の概念につき、安本典夫「開発利益の概念とその公共還元の法理」『立命館法学』233号(1994年)1頁。
- (6) 借地に関して、正当事由における判例を分析した主な論稿として次のものがある。星野・前掲書(注2)75頁以下、渋川満「借地法6条の異議の正当事由が認められた事例」『判例時報』816号(1976年)140頁以下、鎌田薫＝山田伸直「借地法4条・6条の正当事由」『ジュリスト』828号(1985年)222頁以下、原田純孝「土地有効利用と借地明渡の正当事由」『判例タイムス』598号(1986年)93頁以下、矢部紀子「正当事由と借地関係終了の正当事由について」『判例タ

イムス』695号(1989年)32頁以下、升田純「借地借家の裁判例と実務(上・中・下)」『判例時報』1417号(1992年)12頁以下、1419号(1992年)3頁以下、1420号(1992年)3頁以下、同・「借地・借家の実務と裁判例」(1・2)『判例時報』1422号(1992年)25頁以下、1423号(1992年)27頁以下。

- (7) 鈴木祿弥「借地法における正当事由と借地人の類型」『判例時報』77号(1965年)13頁、同・前掲書(注2)448頁。なお、高山浩平判事は、鈴木教授の見解について、少なくとも昨今の実務の動向を、そのような図式で単純化することは正鵠を得ていないとされる。そこで、対象不動産を環境的要因(立地条件)及び機能的用途的要因によって、即物的に分類することを提唱され、当該借地がどのような場所的環境のもとにあつてどのような目的で使用されているか、ないし、どのように使用されるべきものとして期待されているかという観点から分類したうえで、各事案の内容を検討し、それらの類型化された枠組みの中で、必要性に関する要素と他の要素がそれぞれどのようなウエイトをもって重視されているかを分析してみることが有効であるとされる(高山浩平「借地法の正当事由」『判例タイムス』520号(1984年)45頁)。
- (8) 篠塚昭次「立退料の提供と借家法第一条の二の解約申入効果の発生時期」『民商法雑誌』51巻6号(1964年)133頁。内田勝一教授は、篠塚教授の見解を発展させ、立退料による補完を、抽象的には立退料を提供しない場合の賃貸人・賃借人間に存する必要度の差を立退料額によってカバーするものとし、賃借人の必要度を基準として、賃借人の当該建物利用の必要度が弱く、生存的利益と認められない場合、すなわち、四段階のうち(c)以下の場合にのみ、立退料提供による正当事由の補強を認めれば足り、必要度が(a)ないし(b)の場合には、たとえ全損失を補償するに足りる金額の立退料を提供しても、正当事由は具備されないと考えるべきとされる(内田勝一「正当事由と立退料の提供」『ジュリスト』

- 652号(1977年)61頁)。
- (9) 水本浩「明示の申立額を越える立退料の支払と引換えの明渡判決」『民商法雑誌』67巻2号(1972年)124頁。
- (10) 澤野・前掲書(注4)249頁。
- (11) 澤野順彦『借地借家法の経済的基礎』(日本評論社・1988年)382頁。
- (12) 「借り得分」以外の借地権価格の本質について、野口鑑定士は、借地権は(イ)有償取得の借地権価格、(ロ)自然発生的借地権価格、(ハ)イ・ロが混在する混在型借地権価格に分類できるとされる。(イ)は、借地権の設定、又は、移転当時において、土地のもつ経済的価値と現実の支払賃料との関連において、借地権に経済価値を認め、有償で取得したもの、(ロ)は、賃料の値上げが(底地価格)の上昇に伴わず発生したもの、(ハ)は、権利金の授受により設定された借地権に、地価の上昇に伴う自然発生的借地権価格が加わっているものとされる(野口敏治「借地権の性格について」『不動産鑑定』4月号(1968年)69頁、同・「借地権とその価格について」『不動産鑑定』6月号(1971年)72頁)。
- 竹村鑑定士は、借地権価格を、経済型借地権価格・理念型借地権価格・開発利益型借地権価格に類型化される。そのうちの理念型借地権価格につき、借地法は、条件変更及び更新ならびに正当事由のそれぞれの制度により、土地の有効利用及び権利の存続性に付き借地権に保護を与えており、そのため地主の都合により契約を解消し、土地の明渡しを借地人に求める場合には、「正当事由」を補強するものとして、一定の金品の提供を求めるのが判例の傾向のようであるとされる。そして、この金品は、通常、借地権価格として算定されるものであり、その内容は経済型借地権価格にプラスアルファを加えたものであるとみることができるとされる(竹村忠明『借地権と補償』(清文社・1987年)225頁以下)。
- (13) 中島康典「借地権価格」西村宏一＝菅原晴郎＝寺田逸郎＝澤野順彦編『現代借地・借家の法律実務II』(ぎょうせい・1994年)38頁。
- (14) 現行不動産鑑定評価基準において、借地権価格は、「借地法に基づき土地を使用収益することにより借地人に帰属する経済的利益(一時金の授受に基づくものを含む)を貨幣額で表示したものである」とされる。この借地人に帰属する経済的利益とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とするものであり、特に、(a)土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地人の安定的利益、(b)借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離(賃料差額という)及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分から成り立つ(鑑定評価理論研究会編『要説不動産鑑定評価基準』(住宅新報社・1991年)273頁)。
- 不動産鑑定評価基準は、平成2年に現行基準へ改訂され、昭和44年基準においては、(a)は、存在していなかった。昭和44年基準から現行基準への改訂の経緯については、『不動産鑑定』1990年9・10月号に詳しい。
- (15) 中島・前掲書(注14)42頁。宮崎賢鑑定士も、「借地権の存在は、必ずしも借地権価格の存在を意味するものではない」と鑑定評価基準が述べているように、借地権の価格は、借地権に経済価値があり、かつ、それが市場価値を具備するにいたって生じるものであるとされる(宮崎賢『用地補償と鑑定評価』(清文社・1994年)153頁)。鑑定理論においては、現在でも、市場性の要件は、借地権価格の形成要因として、欠くべからざるものという認識がある。
- (16) 澤野・前掲書(注11)382頁。
- (17) 福岡高判昭和25年2月20日下民集1巻2号249頁。
- (18) 東京地判昭和35年1月29日判時227号28頁。
- (19) この点につき、渋川・前掲(注6)28頁は、「実務上の体験からすれば、貸土地の正当事由に関する判断は年間かなりなされているはずであ

- るが、公にされた数が少なかったものと推測される。その事は一審判決がほとんど公にされていない点に照らしても明らかであろう。」とする。
- (20) 瀬川信久『日本の借地』(有斐閣・1995年)162頁以下。
- (21) 一覧表 [30], [33] 判決参照。
- (22) 借家に関するものではあるが、最判昭和46年11月25日民集25巻8号1343頁は、裁判所は賃貸人の申出額と格段の相違のない範囲内で立退料の金額を増減できるとする。
- (23) 吉田克己「解約申入後の立退料提供・増額と正当事由の判断」『判例タイムス』778号(1992年)45頁、奈良次郎「建物賃貸借の解約申入後における立退料の提供又は増額の申出と解約申入れの正当事由」『私法判例リマークス』1992<下>64頁。升田・前掲(注7)(中)14頁。
- (24) 澤野弁護士は、「更地価格に対する地代の割合は東京23区内の住宅地において0.45%、商業地においては0.52%となる」とし、「地代については、土地価格に対する支払い地代の割合は、一般の利回りに比較し極めて低率である」とされる。澤野・前掲書(注11)452頁。
- (25) 関弁護士は、[31]判決について、「本判決は理由を述べないでいきなり「本件土地の価格ないし賃借人の本件土地に対する借地権価格が一つの基準とならざるを得ない」と述べているが、なぜ借地権価格が基準とならざるを得ないのか、その理由は述べられていない」とされる(関智文「借地法における正当事由と立退料」『不動産研究』30巻2号(1988年)51頁)。
- (26) 中島・前掲書(注14)42頁。
- (27) この点につき、澤野弁護士は、「借地権が設定されている場合に、借地人に帰属する経済的利益が存するか否かということと、それが取引の対象となっているか否かということとは別問題である。取引の慣行が存在するということは、借地人に帰属する経済的利益が顕在化したことを意味するが、それが顕在化しなければ借地権に経済的利益が存しないということにはならない。」とされる。澤野・前掲書(注11)422頁。
- (28) 澤野順彦『民事裁判と鑑定』(住宅新報社・1982年)19頁以下、同「借地・借家権と鑑定」前掲書(注13)390頁以下。
- (29) 澤野・前掲書(注28)22頁。
- (30) 瀬川・前掲書(注20)168頁。
- (31) 瀬川教授は、1970年代に入ると、裁判例は、立退料を、借地権価格の一定割合(%)として算定するようになり、そのパーセンテージを次第に大きく評価するようになったことについて、「このように借地権価格に基づく補償が事実上義務となったのは、一方で地主が、土地の取り戻しにより、土地の収益力の増加—それは都市の成長に由来する—に起因する大きな価値を手に入れ、他方で、同じ都市の成長によって、借地人が、相当の資金なしにはこれまでと同様の生産と生活の基盤を他に得られなくなったからであろう。」とされる。そして「立退料には、借地契約を締結した後の都市成長によって借地人に発生した借り得金を、借地期間中だけでなく借地権終了後も部分的に借地人に配分し、借地権終了による借地人の地位の悪化を緩和しようという考えが見られる。」と分析される(瀬川・前掲書(注20)183頁)。
- (32) 水本・前掲(注9)291頁、篠塚昭次「判例評論」『判例時報』658号(1972年)131頁等。
- (33) 関弁護士は、[31]について、「最終的になぜ1,000万円という数字に帰着するのか、不分明であると言わざるを得ない。」とされる。関・前掲(注25)51頁。
- (34) 借家に関する、立退料と正当事由に関する主な論稿として次のものがある。上杉晴一郎「立退料支払を条件として家屋明渡を命ずる判決」『判例タイムス』123号(1960年)1283頁以下、星野・前掲書(注2)566頁、野崎幸雄「借家法一条の二に基づく家屋明渡請求訴訟」鈴木忠一=三ヶ月章監『実務民事訴訟講座4』(日本評論社・1969年)65頁以下、篠塚・前掲(注32)130頁以下、本田純一「借家法と正当事由」民法総合判例研究会編『叢書民法総合判例研究32

I』(一粒社・1984年)、鈴木禄弥『借地・借家法の研究I』(創文社・1984年)327頁以下、小川克介「立退料と正当事由」水本浩=田尾桃二編『現代借地借家法講座2』(日本評論社・1985年)35頁以下、同「正当事由」篠田編『現代民事裁判の課題I』(新日本法規・1990年)513頁以下、関智文「借家関係における正当事由と立退料」不動産研究28巻3号(1986年)50頁以下、小林正「借家法一条の二の正当事由」『判例タイムス』695号(1989年)41頁以下。

- (35) 澤野・前掲書(注3)303頁、同・前掲書(注11)243頁。
- (36) 現行不動産鑑定評価基準は、借地権価格と異なり、借家権価格を定義していない。しかし、昭和44年基準は、借家権価格を、「借家権の付着している建物について、借家人に帰属する経済的利益(一時金の授受に基づくものを含む)が発生している場合において慣行的に取引の対象となっている当該経済的利益の全部又は一部」をいい、この借家人に帰属する経済的利益とは「建物(及びその敷地)の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つものをいう」としていた(鑑定評価理論研究会編・前掲書(注14)279頁)。
- (37) 借家権価格の発生・沿革については、梨本幸男「借家権価格の考え方」不動産鑑定1991年8月号に詳しい。
- (38) 東京地判昭和63年9月16日判時1312号124頁。
- (39) 宮ヶ原光正「借地・借家関係の終了に伴う利害調整」『不動産研究』34巻2号(1992年)22頁。
- (40) 升田・前掲(注6)(上)21頁は、「立退料の額を判断する根拠が明確でないことも少なくない。」とする。関・前掲(注25)56頁も、東京高判昭和60年4月19日判例タイムス561号134頁について、「分析してみると最終的にはどんぶり勘定的な思考に基づいており、昭和46年11月25日の最高裁判決の考え方と同系列の判

決といえよう。」とされる。

(たかはし かく (株)札幌計算センター)

立退料と正当事由に関する判例一覧表

判例番号	裁判所判決日付 出典	物件所在地	正当事由の有無	賃貸人側の事情 明渡目的・利用目的・その他	賃貸人の他所有 不動産の状況
1	東京地判昭和35年1月29日 (判時227号28頁)	東京都中央区銀座	○ 借家人含む	賃借店舗の明渡 一部事業用・一部賃貸 賃借人に有利な条件で賃貸可	複数所有 代替不可
2	東京地判昭和39年10月19日 (判夕170号236頁)	不明	○	不明	不明
3	東京地判昭和42年7月13日 (判時497号55頁)	不明	×	退職・疾病による収入減少のため 自営の必要 事業用	土地二筆(賃貸) 代替不適
4	東京地判昭和47年7月13日 (判時688号73頁)	東京都板橋区東新町	×	相続税の納付・一体有効活用 事業用 代替地の提供申出有り	複数所有 隣地に土地・建物 (居住用)
5	東京地判昭和49年9月30日 (下民集25-9・17号188頁)	東京都千代田区岩本町	○	公道への通路確保 居住用・賃貸	隣地に土地・建物 (居住用・賃貸)
6	東京地判昭和49年10月17日 (判時779号71頁)	東京都江東区新砂	一部36% △	営業上の損失 事業用	複数所有
7	大阪地判昭和50年3月28日 (判時785号90頁)	尼崎市近郊	○	主要道路までの運搬路確保・ 工場拡大 事業用	不明
8	東京高判昭和51年2月26日 (判時815号55頁)	東京都渋谷区恵比寿	○	一体有効活用 事業用(高層ビル)	付近に土地(賃貸・返還予定)
9	名古屋高判昭和52年9月7日 (判時875号57頁) (判夕366号245頁)	富山市内	×	家族の薬局経営・有効活用 事業用(高層ビル)	複数所有

質貸人側の事情 利用状況・利用目的・その他	質借人の他所有 不動産の状況	立退料申出額 申出時期	立退料算定額 算定基準	借地権価格 借地権割合
事業用 所得番付17位	付近に三軒の建物 (事業用)	1,000万円 第二回口頭弁論期日	—	—
一部事業用・一部居住用	不明	代替家屋(借家) または 150万円 予備的請求時	借地権価格と地上家屋の 新築による損失70万円 計450万円	380万円
一部居住用・一部事業用・一 部賃貸	無し	400万円 第七回口頭弁論期日 1年8カ月経過後	—	—
事業用	付近に借地・建物(賃 貸)	400万円 調停時	—	—
賃貸 (借家人・事業用)	建物(事業用)二軒	1,200万円 口頭弁論時 4年以上経過後	建物代金584万2千円 計1,000万円 借家人 200万円	1,274万円
事業用 本件土地につき遊休部分有り	土地(更地) 代替不適	8,000万円 第41回口頭弁論期日 1年8カ月経過後	2,880万円	1億588万8千円 70%
事業用 朽廃状態・プレハブ 増改築許可申請棄却	土地(事業用)	150万円	150万円 15%	903万円
事業用(事務所・倉庫)	土地・建物(居住用・ 工場・倉庫等)二件 土地(駐車場)	1,500万円 調停時 4年10カ月経過後	1,690万円 譲渡承諾料10%控除 90%	1,877万円 68%
四人とも事業用(店舗)	質借人(四人)によ り異なるがいずれも 代替不適	6,000万円 二次的請求時 6年経過後	—	—

10	東京高判昭和53年2月24日 (判夕369号255頁)	東京都文京区	×	居住・店舗部分の拡大 居住用・事業用	隣地に土地・建物 (居住用・事業用)
11	東京地判昭和53年3月27日 (判夕369号244頁)	東京都江戸川区中 央	×	道路用地として収用予定 居住用・事業用(店舗) 損失補償有り	土地・建物(賃貸)
12	東京地判昭和53年3月29日 (判夕369号241頁)	不明	×	工場部分の拡大 居住用・事業用	隣地に土地・建物 (居住用・事業用)
13	東京地判昭和53年5月31日 (判夕371号109頁)	不明	×	収入の安定・一体有効活用 居住用・賃貸	隣地に土地・建物 (居住用・賃貸)
14	東京地判昭和53年8月29日 (判時933号99頁)	東京都大田区大森	○	収入の増加 賃貸	土地・建物(居住 用・賃貸)
15	東京高判昭和53年12月8日 (判時919号66頁)	東京都中野区鷺宮	×	社員寮建設・一体有効活用 事業用(社宅)	隣地に土地・建物 (事業用・更地)
16	東京高判昭和54年3月28日 (判時935号45頁) 6番の控訴審判決	6番参照	一部36% △	6番参照	—
17	東京地判昭和54年6月9日 (判夕397号92頁)	東京都千代田区神 田駿河台	×	居住・店舗部分の拡大 居住用・事業用(店舗)	隣地に土地・建物 (居住用・事業用)
18	水戸地判昭和54年9月10日 (判夕416号168頁)	水戸市備前町	×	信者数の増加に伴う施設の拡大 事業用(宿泊施設)	複数所有
19	福岡高判昭和54年12月20日 (判時960号58頁)	福岡市博多区住吉	○	有効活用 事業用(高層ビル)	土地・建物(居住 用)

居住用・事業用（店舗）	土地・建物（事業用・賃貸） 代替不適	1,000万円 和解期日	—	—
居住用・事業用（工場）	土地・建物（賃貸） 代替不適	700万円	—	—
居住用	土地（所有） 代替不可	1,000万円 第七回口頭弁論期日	—	—
居住用 権利金 更地の70%	土地・建物（事業用） 代替不可	400万円	—	—
賃貸 建替・賃貸	土地・建物（居住用）	800万円	915万8千円 100%	915万8千円
居住用	無し	3,000万円 一審1,600万円	—	1億333万円
—	—	8,000万円	借地権価格と移転料・ 営業補償 計6,000万円	1億588万8千円 70%
事業用（店舗）	不明	1,500万円	—	—
居住用	無し	200万円 口頭弁論終結時	—	—
賃借人（四人）により異なる	賃借人（四人）により異なる	計160万円 口頭弁論時 1年4ヵ月経過後	一部 200万円 一部 180万円 一部 無し	—

20	東京地判昭和55年4月22日 (判時969号83頁)	東京都墨田区	○	企業規模拡大・一体有効活用 事業用(中高層ビル) 低額賃料据え置き	隣地に土地・建物 (事業用)
21	東京地判昭和55年11月1日 (判時1004号83頁)	東京都台東区	×	一体有効利用・養子との同居 賃貸(駐車場)・居住用	隣地に土地四筆 (賃貸)・土地・建物 (居住用)
22	東京高判昭和55年12月2日 (判時992号61頁) (判夕437号131頁)	不明	×	生活費・療養費捻出 売却	借家
23	東京地判昭和56年4月28日 (判時1015号90頁)	東京都渋谷区	○	営業上の損失・賃借事務所明 渡 事業用(本社社屋ビル) 終戦期に賃借人の占拠を容認	土地二筆(賃貸・ 更地) 代替不可
24	東京地判昭和56年7月29日 (判夕465号132頁)	東京都渋谷区	×	家族の不動産業経営 賃貸(中高層ビル)	不明
25	東京地判昭和56年10月12日 (判夕466号144頁)	不明	×	不明	不明
26	東京高判昭和58年3月10日 (判夕497号120頁) 20番の控訴審判決	20番参照	○	20番参照	—
27	大阪高判昭和58年9月30日 (判夕523号166頁)	京都市中央区河原 町	○	収益の増加 事業用(店舗) 代替家屋の提供	複数所有
28	東京地判昭和59年12月21日 (判夕553号185頁)	東京都千代田区麹 町	○	居宅・家族の事務所建築 居住用・事業用	無し
29	名古屋高判昭和59年12月26日 (判夕549号195頁)	岐阜市日ノ出町	○	賃借建物の明渡 事業用	複数の借家(店舗) 土地・建物(居住 用・賃貸)

事業用（倉庫・事務所） 老朽化	複数所有	1,400万円	1,953万円 譲渡承諾料10%控除 90%	2,170万円 75%
事業用（倉庫）	付近に土地・建物（居住用）・借地（事業用）代替不可	2,504万円	—	2,504万円
居住用	無し	1億円 口頭弁論期日 3年3ヵ月経過後	—	—
事業用（店舗）・賃貸	土地・建物（居住用）	8億円 第32回口頭弁論期日 4年6ヵ月経過後	8億円 年間収入22年分 50%	約16億円
居住用・事業用（店舗）	不明	2,000万円	—	—
事業用（店舗）	不明	7,000万円	—	—
—	—	1,400万円 10ヵ月経過後	1,950万円	—
事業用（倉庫・駐車場・社宅） 修繕工事400万円	複数所有	4,500万円 第1回口頭弁論期日 7ヵ月後	借地権価格と移転実費 合計 4,500万円 101%	4,454万5千円
事業用（店舗） 期間満了直前期から営業	土地・建物（居住用）	1,000万円	1,700万円 60%	2,812万3千円
事業用（店舗・事務所）	土地・建物（居住用・事業用） 代替不適	1,500万円	建物代金 128万7千円 計1,500万円 100%	1,225万7千円

30	東京高判昭和61年4月28日 (金号748号31頁)	東京都渋谷区恵比寿	○	収入の安定・一体有効活用 事業用（中高層ビル） 代替地・区分所有権の提供	複数所有
31	東京地判昭和61年10月29日 (判時1217号67頁)	東京都新宿区三栄町	○	収入の安定・一有効活用 居住用・賃貸（マンション） 低額賃料据え置き	土地・建物（居住用）
32	東京地判昭和61年12月26日 (判時1252号73頁)	東京都中野区	×	有効活用 賃貸（高層ビル）	複数所有
33	東京地判昭和62年3月23日 (判時1260号24頁)	東京都江東区亀戸	○	一体有効活用	隣地他複数所有
34	神戸地判昭和62年5月28日 (判時1265号138頁)	不明	○	家族と同居 居住用 相続税負担	複数所有
35	横浜地判昭和63年4月21日 (判時1293号148頁)	藤沢市大針	○	家族に自動車販売経営 事業用	複数所有
36	東京地判昭和63年5月30日 (判時1300号73頁)	東京都足立区	×	身体障害のある家族の住居建設 居住用	居住用
37	東京地判昭和63年6月9日 (判時1311号84頁)	東京都板橋区	○	パン工場経営維持・拡大 事業用（工場） 学校給食委託指定業者	隣地に土地・建物 （居住用）
38	東京地判昭和63年11月14日 (判時1324号61頁)	東京都千代田区猿樂町	○	生徒数増加に伴う校舎の拡大 事業用（大学校舎）	複数所有
39	東京地判平成1年9月14日 (判夕731号171頁)	東京都大田区大森	×	一体有効活用 事業用（商業ビル）	隣地他複数所有

居住用 賃貸・事業用 借地条件変更訴訟	土地・建物（居住用）	9,000万円	借地権価格と移転実費 その他 合計 9,000万円	6,300万6千円 70%
賃貸 権利金150万円	借地・建物（居住用・ 賃貸）	1,000万円 請求の趣旨変更申立時 4年5ヵ月後	1,000万円 37%	2,702万円 70%
居住用 老朽化	無し	1,500万円	-	-
事業（店舗）	複数所有	1億円 口頭弁論期日 10ヵ月経過後	1億8,000万円 60%	3億円 70%
事業用（社宅） 賃貸 大企業	複数所有	750万円 第五回口頭弁論期日	750万円	-
一部事業用（倉庫）・賃貸 一部空屋 老朽化	各々複数所有	計650万円 口頭弁論期日 3年経過後	一部 300万円 一部 350万円	-
居住用	無し	300万円	-	-
事業用（店舗）・居住用・賃貸	不明	9,000万円 口頭弁論期日 9ヵ月後	9,000万円 115%	7,792万6千円
事業用（工場・倉庫）	複数所有	3億円 第15回口頭弁論期日 1年10ヵ月経過後	8億円 50%	7億638万円（15 億6,148万円） 80%
事業用（事務所）・賃貸 中高層ビル 代替不適	土地・建物（事業用） （居住用）	4億円	-	-

40	東京高判平成1年10月30日 (判夕752号179頁) 38番の控訴審判決	38番参照	×	38番参照	—
41	東京地判平成1年12月27日 (判時1353号87頁)	東京都中央区京橋	○	有効活用 事業用(本社ビル)	複数所有
42	東京地判平成2年4月25日 (判時1367号62頁)	東京都中央区銀座	×	収入増加・一体有効活用 事業用(高層ビル)	隣地他複数所有
43	東京高判平成3年1月28日 (判夕756号229頁) 42番の控訴審判決	42番参照	×	42番参照	—
44	東京高判平成4年6月24日 (判夕807号239頁)	東京都中央区銀座	×	有効利用 事業用(本社ビル) 代物弁済により取得	借家(事業用)
45	大阪地判平成5年9月13日 (判時1505号116頁)	大阪市北区	×	収益増加・有効活用 事業用(大規模商業ビル)	複数所有

—	—	3億円 第15回口頭弁論期日 1年10ヵ月経過後	—	15億6,150万円 80%
事業用（店舗）・賃貸	不明	4億円 第29回口頭弁論期日 12年10ヵ月後	4億円	6億8,900万円 （建物価格含）
居住用・事業用（店舗） 賃貸（高層ビル） 借地条件変更申立	土地・建物（賃貸・ 空屋）	30億円	—	85億円 88%
—	—	4億円 第29回口頭弁論期日 12年10ヵ月後	—	6億8,900万円 （建物価格含）
居住用・事業用（店舗）	土地（賃貸）	4億5,000万円	—	4億5,000万円 83%
事業用（映画館）・賃貸	複数所有	50億円	—	267億1,700万円

「立退料と正当事由に関する判例一覧表」の項目の内容

項 目	内 容
裁判所判決日付	昭和 35 年 1 月からの公表裁判例を時系列に従い掲載している。同一訴訟についての異審級の判決も数件存在するが、それぞれ独立した判断と捉え別個に掲載している。なお、本章の目的から、正当事由に関する判決のうち立退料の提供がなされていないものについては除外し、資料が不足しているため分析が不可能な部分は不明としている。
出 典	判決の出典は、同一事件について二つ以上の出典が見られる場合には各々を掲載している。
物件所在地	建物収去土地明渡請求の対象となった物件の所在地で判明しているものを記載した。
正当事由の有無	○は立退料の提供によって正当事由が補完されたことを、×は立退料の提供によっても正当事由が補完されなかったことを表す。△は一部明渡が認められたものである。
賃貸人側の事情 明 渡 目 的	当事者の主張のうち、判決において賃貸人側の事実として認められたものである。建物収去土地明渡請求の直接の原因となるもので、土地の使用を必要とする事情の中核をなすものである。
利 用 目 的	明渡後における土地をどのような形態で利用するかを示すものである。主に事業用(店舗, 事務所, 工場等。また、特に個人事業主, 法人を区別せずに含めている。), 居住用(賃貸人のみならず、賃貸人の家族をも含めている。), 賃貸(アパート, 賃貸マンション, テナント等)に区分される。
そ の 他	その他、判決において考慮されている賃貸人側の事情のうち、重要と考えられるものを掲載している。
賃貸人の他所有 不動産の状況	本件土地以外に賃貸人が他に所有する土地、建物についての状況である。二つ以上所有している場合には複数所有としている。代替不可とは賃貸人が他に不動産を所有するも、賃貸人の利用目的との関わりでその代替が不可能な状況を表し、代替不適とは代替可能ではあるが、代替として適していない状況を表す。
賃借人側の事情	当事者の主張のうち、判決において認められた賃借人側の事実について掲載したものである。
利 用 状 況	収去・明渡を求められている建物・土地の利用状況である。
利 用 目 的	更新後における土地をどのような形態で利用するかを示している。現状維持の場合には空欄としている。賃貸人の項参照。
そ の 他	その他、判決において考慮されている賃借人側の事情のうち、重要と考えられるものを掲載している。
賃借人の他所有 不動産の状況	本件借地建物以外に賃借人が他に所有する土地、建物についての状況である。賃貸人の項参照。
立退料申出額	賃貸人が申し出た、立退料他金品の提供の申出額である。
申 出 時 期	立退料他金品の提供を賃貸人が申し出た時期であり、異議申立時又は期間満了時からの経過年数で表す。

立退料算定額	判決において決定された立退料の算定額である。
算定基準	判決において算定された立退料の算定基準で、たとえば、金額の下の％は借地権 価格に対する立退料の算定額の割合をしめす。
借地権価格	物件所在地の借地権価格である。
借地権割合	当該借地権価格の更地価格に対する割合である。