

平成28年1月29日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成 年 () 第 号 建物明渡請求事件

口頭弁論終結日 平成 年 月 日

判 決

原 告

同代表者代表取締役

同訴訟代理人弁護士

阪 野 公 夫

山 口 大 悟

被 告

被 告

被告ら訴訟代理人弁護士

主 文

- 1 被告 は，原告に対し，180万円の支払を受けるのと引換えに，別紙物件目録記載2の建物を明け渡せ。
- 2 被告 は，原告に対し，170万円の支払を受けるのと引換えに，別紙物件目録記載3の建物を明け渡せ。
- 3 訴訟費用は被告らの負担とする。
- 4 この判決は，第1，2項に限り，仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 被告 は原告に対し，別紙物件目録記載2の建物を明け渡せ。
- 2 被告 は原告に対し，別紙物件目録記載3の建物を明け渡せ。

1 争点(1) (正当事由の有無) について

本件建物1及び2は、明治29年に建築された極めて古い木造瓦葺2階建ての長屋建物であり(甲4)、昭和41年5月頃に、元々本件建物1及び2が立っていた底地が名古屋市の道路敷地になったことから、同年6月15日頃に、本件建物1及び2は元々建っていた土地から現在の所在地に移転されたことが認められる(乙8ないし11[いずれも枝番を含む])が、その際に、本件建物1及び2の基礎の強化がされたことを認めるに足る証拠はない。そして、その後も、本件建物1及び2につき、抜本的な修繕や改築がされたと認めるに足る証拠はない。

中 略

具体的工事の内容も耐震補強の程度も不明である。そうすると、本件建物1及び2は、その建築時期及び建物の構造から相当に老朽化が進んでいると考えざるを得ないもので、すでに建て替え時期が到来しているというべきである。

また、本件借家契約1及び2は、少なく見積もっても締結から50年は経過しており、借地借家法における借家人保護の趣旨を考慮しても、賃貸借の目的は相当程度達成されたと認められる。

そして、本件建物1及び2の所在地は、名古屋市内中心部にほど近い場所で、及び へ徒歩圏内にあり、賃貸住宅の需要の高い地域であるといえ、本件建物1及び2を取り壊して本件土地上に共同住宅を新たに建築するとの原告の計画には合理性が認められる。

2 争点(2) (相当な立退料の額)

上記1のとおり、被告らが本件建物1及び2を使用する必要性は住居とすることに尽きる。そうすると、立退料は、引越費用、引越諸雑費、転居敷金、礼金、仲介手数料及び転居後の賃料と現賃料の差額の1、2年分程度の範囲内の金額が、移転のための資金の一部を補填するものとして認められるべきである。

本件では、賃料が20年以上にわたり据え置かれてきた一方、被告らが、いずれも高齢であり同人らの妻も高齢であることや、病気をした後に稼働をしておらず、年金収入によって暮らしていること(争いのない事実)を考慮すると、一世帯あたりの立退料として提供すべき金額は、被告1につき180万円、被告2につき170万円とするのが相当である。