

借家(間)人補償における考察

近年、道路事業において、賃貸借使用目的の建物が支障になる事案が増加してきている。賃貸借建物所有者(以下「大家」という。)と借家(間)人の補償において、個別交渉の上、大家と借家(間)人の契約を同時に行うことが原則とされているところであるが、現実的には困難な場合がある。

トラブルなく早期に同時契約を行うために、どのような方策(工程表作成、重要事項の説明の有無、退去通知発出、弁護士へ依頼、借家人調査等)を行うことが効果的なのか考察したものである。

キーワード 借地借家法、退去通知、正当事由

1. はじめに

用地取得の効率化を考えた場合、賃貸借建物の調査(以下「建物調査」という。)と借家(間)人に対する補償のための調査(以下「借家人調査」という。)を同時期に行い、個別交渉の上、大家と借家(間)人の契約を同時に行うことが望まれるところである。

しかし、現実的には、借家(間)人との交渉が先に成熟し、借家(間)人が移転先を選定して大家との契約の前に移転してしまう場合は、大家から家賃欠収補償を求められる場合がある。

逆に、大家との移転交渉が先に成熟し内諾に至っても、借家(間)人が多数で交渉に時間がかかる場合や、移転先が見つからず契約できない場合には、大家との契約や支払いが難しくなる。

このように賃貸借使用目的の建物の補償において、調査後に個別交渉を行い、大家と借家(間)人の契約を同時に行うことは困難な場合があるが、トラブルなく早期に用地取得を行うために、どのようなタイミングでどのような方策(工程表作成、重要事項の説明の有無、退去通知発出、弁護士へ依頼、借家人調査等)を行うことが効果的なのか考察した。

2. 大家への補償と借家(間)人の補償はどのようなものがあるのか

大家に対する補償は、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準(平成13年国土交通省訓令76号。以下「補償基準」という。)の第36条(家賃減収補償)及び国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針(平成15年8月5日国総国調第57号国土交通事務次官通知。以下単に「運用方針」という。)第20に定められている。

家賃減収補償とは、土地等の取得又は使用に伴い、大家が当該建物の移転により移転期間中の賃貸料(家賃)を得ることができないと認められる場合に、当該移転期間に応ずる賃貸料相当額から当該期間中の管理費相当額及び修繕費相当額を控除した額を補償することをいうものである。

なお、家賃欠収補償として、やむを得ない事由により、建物の移転に関する補償契約の締結以前に借家人補償を受けて借家(間)人が移転することにより、大家が家賃を得ることができない場合は、相当と認められる期間を加えることができるものとされている。

借家(間)人に対する補償としては、借家人補償と動産移転料が主な補償である。

借家人補償とは、補償基準第37条及び運用方針第21に定められており、土地等の取得又は使用に伴い移転を必要とする建物の全部又は一部に現に賃借りしている者がいる場合において、建物の移転先を残地以外の土地と認定したとき等、当該建物の移転により従前の賃貸借関係を継続することが困難になると認められるときに、この賃借人(借家人)に対して従前の生活機能を維持するために、同種同規模の他の建物を借り入れるために必要となる権利金等の一時金を補償することとされ

ている。

敷金・礼金のうち、礼金は当該地域の一般的な月数を補償することになるが、敷金は原則として借家契約の終了時に家主から返還されるものであるため、新旧敷金の差額分について早期に立ち退くことになった期間分の利息相当額を損失として認め、これを補償するものとしている。

また、従前の賃借料が一般的な賃借料に比べて低額であると認められるときは、この差額を一定期間補償することとされている。

動産移転料とは、補償基準第34条及び運用方針第18に定められており、土地等の取得又は使用に伴い移転を必要とする動産については、通常妥当と認められる移転方法によって移転するために要する費用を補償することとされている。

動産移転料の算定にあたっては、居住用家財、店頭商品、事務用什器等、普通引越荷物として扱うことが適当な屋内動産、据付けをしていない機械器具や金庫等の容積・重量等で台数積算を行うのが適当な一般動産、ピアノ等の取扱いが困難な特殊動産に区分して移転料を算定し、補償することとされている。

3. 実際の交渉での難航案件

(1) 店子の交渉が大家の交渉より先に熟成したことにより、全体の交渉が難航した事例

a) 概要

道路の拡幅事業により、大家が所有する土地と賃貸借用建物(木造平屋建店舗兼住宅)、その建物を借家し営業している借家人(以下「店子」という。)1名が補償の対象になった。

効率的に用地取得を行うために、初めに建物調査と借家人調査を同時期に行い、調査後に大家と店子の契約を同時に行う方針で用地交渉を開始した。

大家が移転先の選定に日数要している間に、店子は移転先の条件に適合する物件があったことから、早々に移転の準備を開始してしまった。

しかし、大家の内諾後でなければ契約できないため、最初の店子の内諾から契約まで約13ヶ月の期間を要した。

b) 先に店子の交渉が成熟したことによる課題

店子からは「国の事業により移転が必要になり、移転先を探して欲しいというから探したのに、何故、契約できないのか。選定した物件の予約期間も限られており、このままだとキャンセルされてしまう。」と早期契約を強く求められた。

しかし、大家と補償内容の内諾に至らず、店子が移転後に新たな店子を入居させないという確約をもらえなかったために、店子との契約はできなかった。

また、大家からは、「店子が自己負担でも新たな物件に移転した場合は、店子を入居させてもよいのか。入居させないならば、その分の家賃が必要である。」と家賃欠収補償を求められた。

店子が1人の場合は、新旧店子の入退居時期の調整が可能であることから、家賃欠収補償の適用はできないと説明した。

c) 当該事例の課題を改善するための方策

大家に対する説明は、店子が移転しても新たに店子を入れないこと及び店子が一人の場合は原則的に家賃欠収補償を行えないことについて、工程表を作成し、大家と補償内容の内諾後に、店子の補償、契約、退去時期及び建物解体の時期を説明するべきであった。

店子に対して、大家が補償内容に内諾しないと店子は補償対象者とならない(自己都合による退出は補償対象とならない)ことが説明不足だった点については、大家と補償内容の内諾後に借家人

調査を行えば、借家人調査の時点で店子は必ず補償対象になることから、このような状況にならなかったものと考えられる。

(2) 大家の交渉は熟成したが店子の交渉が進まないことにより、全体の交渉が難航した事例

a) 概要

道路の拡幅事業により、大家が所有する土地と賃貸借用建物(鉄骨造平屋建店舗)、その建物を借間し営業している店子3名が補償の対象となった。

当該事例は、前記の大家から補償内容の内諾を得られないにもかかわらず、店子との交渉が成熟したことから、移転の準備を開始した店子から早期の借家人契約を要望され、また、大家から家賃欠収補償を求められたことに対応するため、大家との移転交渉を積極的に実施し内諾を得たものである。

大家と補償内容の内諾後、店子に対して借家人調査を行い、建物所有者と同時期に移転してもらうよう調整したが、店子が積極的に移転先の選定を行わず、大家と店子の契約に不測の日数を要した事例である。

大家から補償内容の内諾後、店子の契約まで約11ヶ月の期間を要した。

b) 店子が移転しないことによる課題

店子と借家人補償の交渉を実施しても、店子が契約に至らないことから、大家との契約も行えず不測に日数を要していたため、大家と国は、それぞれどのような法的措置が可能か弁護士に相談した。弁護士からは、「大家が訴訟等の法的措置をもって店子を退去させることと、国が店子とこれまで補償交渉を行ってきたが、提示した補償金に店子が同意しないため契約しないことは、全く別の問題である。店子の移転は、あくまでも大家と店子との問題であり、国が店子に対して取り得る法的措置はなく、国が店子と補償契約を締結できないことにより、店子が自己都合扱いにより、自己負担で退去することになって国に責任はない。」との見解が示された。

上記の見解が示されたことにより、法的措置により退去した場合は、現に賃借している者に該当しないので借家人補償は不要になることを店子に説明した。

大家には、店子が退去した後に契約することを説明した。

c) 当該事例の課題を改善するための方策

大家は法的措置を検討しつつも、法的措置による店子の移転は時間がかかるため、店子の占有部分を残して取り壊しを行い、用地を明け渡すことが可能か検討することとした。

この場合、店子は営業妨害があったとして、大家を訴えることが考えられる。また、大家が建物を取り壊す背景には、国の事業があるため、国も訴えられることが懸念されるため、弁護士に相談した。また、これまで国は、店子を被補償者として、物件調書の確認・補償金額の提示を行ってきた。

しかし、大家が店子の占有部分を残して取壊しを行い、用地を明け渡すことが可能な場合は、店子に退去を求めないことから補償契約を締結しなくてもよいが、今まで補償説明してきたことが問題にはならないのかを相談した。

これらについて弁護士からは、「取り壊すことを決めて実施するのは国ではなく、建物所有者の大家であるため、国への請求等は発生しない。また、退去期限までに退去するかどうかは、あくまでも大家と店子との問題である。」との見解が示された。

上記の見解が示されたことにより、事業に必要な土地の明渡しは目的であり、店子が居住していても大家がその土地の上にある建物を取り壊し、その土地を国へ明け渡した時からは補償対象に該当しなくなるので、補償は不要になることを説明した。

店子はその後も「移転先が決まらないが、一旦、今の建物から退去し、店舗が見つかったから営業を再開する。

退去から再開までの期間の営業補償が必要だ。」と主張していたが、大家の弁護士から店子に「予定どおりに建物の占有部分以外の解体準備に入る。」と説明をしたことにより、店子は契約をした。

4. 3. の難航案件を参考に借家人補償をした事例

(1) 概要

道路の拡幅事業により、大家が所有する土地と賃貸借用建物(木造2階建メゾネット式アパート)、その建物を借間している借間人6名が補償の対象となった。大家の内諾後、借間人の退去まで約7ヶ月の期間を要した。

(2) 借家人補償方針の策定

2つの事例で発生した課題の対応方策から、今回の補償を行うに当たり、5つの方策(a 工程表作成、b 重要事項の説明の有無、c 退去通知発出、d 弁護士へ依頼、e 借家人調査の時期)を用いることにより、効率的に用地取得が可能になると考察した。

a) 工程表作成

用地の明渡しの期限を最終期限と想定し、そこから建物解体工事期間、退去期限、退去通知発出の時期(退去期限の6ヶ月以上前)の所要期間を考慮し、大家から補償内容の内諾が得られるよう交渉を行う工程表を図-1のとおり作成した。大家から補償内容の内諾を得てから退去通知を発出し、退去期限までの借間人との交渉状況を大家と情報共有することとした。

b) 重要事項説明の有無

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第35条の規定に基づく重要事項の説明(以下「重要事項説明」という。)の有無及び内容が、退去を求めるための正当な事由に該当するか否かに大きく影響することから、退去通知の発出前に、どのような方法で重要事項の説明を行っているのか確認することとした。

c) 退去通知発出

借地借家法(平成3年法律第90号)第27条により、退去期限の6ヶ月以上前には退去通知を発出してもらうことが必要であることから、大家と補償内容の内諾後に発出してもらうことにした。

d) 弁護士へ依頼

退去について借間人とトラブルになった時は、弁護士に依頼することが、トラブルを解決するために大変有効な方策と考えられる。

しかし、弁護士費用は大家が負担することになるため、当初又は借家人調査後に弁護士に依頼することが可能か確認することにした。

e) 借家人調査の時期

年月	部屋等 借間人	1号室	2号室	3号室	4号室	5号室	6号室
		●●様	●△様	△●様	□●様	○●様	○△様
4	前年度から大家と交渉継続中						
5							
6							
7	大家と合意						
8	退去通知発出 借家人調査						
9	店子と交渉開始						
25	10						
	大家・店子契約						
11							
12	店子全員と契約 後に前金支払						
1							
26	2						
	2/15退去期限						
3							
	3/31引渡期限						

図-1 借家人補償・建物移転工程

借間人の交渉が大家の交渉より先に成熟した場合は、借間人から早期の借家人契約を要望された事例があることを踏まえて、今回は、大家と補償内容の内諾後に借家人調査を行うこととした。

(3)策定した方針により大家と交渉

a)工程表作成

図 - 1 のとおり、工程表を作成し、用地明渡しの期限や退去期限、前金の支払条件等を説明し、大家と補償内容の内諾を得た。

b)重要事項の説明の有無

工事平面図等の事業計画書を用いていないが、新規契約時又は契約更新の際に道路事業で支障になることを大家は3年前から重要事項として説明していた。

c)退去通知発出

今回の補償方針のとおり、大家と補償内容の内諾後、退去期限まで6ヶ月の期間を設けた退去通知を発出してもらった。

d)弁護士へ依頼

大家に対して、過去に店子と退去についてトラブルになった事例を説明し、もし退去について借間人とトラブルになった時には、大家が弁護士に依頼せざるを得ないことを説明した。その際に、費用は大家が負担することになるが、当初又は借家人調査後に弁護士に依頼することも選択肢としてあるのか確認した。

大家は借間人の1人と数回トラブルになっており、今回の移転についても、素直に移転しない可能性が高いと判断しており、当初から弁護士に依頼し、退去の通知の発出も弁護士名で発出することになった。

e)借家人調査の時期

大家と補償内容の内諾後に借家人調査を行う予定であったが、大家の意向で、用地の明渡しまでの期間を短縮するために、退去通知を発出し、退去期限を明示した上で借家人調査を行うこととした。

(4)借間人との交渉により発生した課題

d)弁護士へ依頼

借間人の1人が「退去通知の期限が過ぎても借間に居住している限りは居住権がある。生活権であり、基本的人権であるのだから、移転先が見つかるまでは居住できるはずだ。」と居住権を主張してきた。

大家の弁護士に報告したところ、「法律用語としては、居住権という用語はない。賃貸借契約の契約者が死亡した場合に、直接の契約関係のない同居人を、そのまま居住することを認めるようにすることから、憲法25条の生存権の一つとして居住権といわれることもある。今回は賃貸借契約の契約者であり、退去期限を過ぎた場合は、契約解除になる。」との見解が示された。

年	月	部屋等 借間人	1号室 ●●様	2号室 ●△様	3号室 △●様	4号室 □●様	5号室 ○○様	6号室 ○○△様	
4		前年度から大家と交渉継続中							
5									
6									
7		大家の内諾							
8		退去通知発出 借家人調査	調査 積算	調査 積算	調査 積算	調査 積算	調査 積算	調査 積算	
9		店子と交渉開始	交渉	交渉	交渉	交渉	交渉	交渉	
25	10		交渉	交渉	交渉	交渉	交渉	交渉	
		大家・店子契約	契約	契約	交渉	交渉	交渉	契約	
11					交渉	交渉			
12		店子全員と契約 後に前金支払	引越 退去	引越 退去	契約	交渉		引越 退去	
1					引越 退去	交渉		引越 退去	
26	2	2/15退去期限							
3		3/31引渡期限	建物解体工事期間						

図-2 借家人補償・建物移転工程 平成26年1月20日時点

大家が依頼した弁護士から法的見解があったことと、前回の事例でも弁護士は「取り壊すことを決めて実施するのは大家であり、あくまでも大家と店子との問題である。」との見解だったことから、居住権に対する補償ではなく、賃貸借契約に基づく借家人補償を行うこととした。

その借間人は、その後も「移転先が見つからないので、物理的に移転することは不可能であり契約できない。」と主張していたが、大家の弁護士から借間人に「予定どおりに建物の解体準備に入る。」と説明をしたことにより、借間人は契約をした。

e)借家人調査の時期

退去通知発出後に借家人調査を実施したところ、借間人から「借家人調査に1ヶ月程かかるならば、実質的には移転先を選定する期間は6ヶ月もなく、選定期間が短すぎる。」と主張された。

(5)策定した方針により交渉した結果

a)工程表作成

図 - 2の工程表により借家人調査の状況や交渉状況を大家に毎月報告し、情報の共有を図った。

特に、大家とトラブルになりかけた借間人については、交渉ごとに電話で状況を報告するとともに、大家にも迅速な弁護士への相談、弁護士の対応についての報告をしてもらうことにより、訴訟へ発展することなく当初の工程表どおりに用地取得を行うことができた。

b)重要事項の説明の有無

今回の場合は、ほとんどの借間人が事前に大家から重要事項として、「道路事業により賃貸借契約を継続することができなくなった場合は退去する」ことを聞いており、事業に反対する借間人はいなかったため借家人調査はスムーズに行えた。

c)退去通知発出

借間人は、大家から重要事項として道路事業が予定されていることの説明は受けていたが、時期については明確にしていなかったため、突然の退去通知を受け、借家人調査から退去期限までが短すぎることに不満を持った借間人もいたようであった。

d)弁護士へ依頼

大家が当初から弁護士に依頼し、借間人が退去しない場合に大家が取るべき対応を弁護士に相談していたことにより、退去期限どおりに借間人に退去してもらうことができた。

e)借家人調査の時期

今回は、退去通知発出後に借家人調査を行ったが、大家から補償内容の内諾を得た時期に借家人調査を行い、その結果を借家人に説明後に退去通知を発出すれば、借家人も余裕を持って、移転先を選定することができたと考えられる。

5. 正当事由の見解について

3.及び4.の事例から、借地借家法を踏まえた上で補償基準を適用し、補償や交渉を行うことが重要である。

借地借家法で求められる要件を満たすには、どのようなことに留意すべきか考察した。

大家が借家(間)人に退去を求める場合の要件として契約解除の申入れ(退去通知)を退去期限の6ヶ月以上前に行う(借地借家法第27条)ことと退去を求めるための正当事由(同法第28条)の2つの要件を満たすことが必要になる。

要件の1つとして、契約解除の申入れを退去期限の6ヶ月以上前に行わなければならないが、単に退去期限まで6ヶ月を確保したからよいということにはならず、退去してもらうための正当事由が認められることにより退去通知が有効になる。

退去期限の6ヶ月以上前に退去通知を発出するためには、工程表(案)を作成し、退去期限、退去期限の6ヶ月以上前の退去通知発出の時期等の工程管理を含めて大家と交渉を行い、大家の内諾が得られたら、退去期限から6ヶ月以上前の退去通知を発出してもらうことになる。

もう一つの要件として、退去を求めるための正当な事由が必要になる。公共事業により建物が支障になることは事由の一つになるが、それをどのような資料を使用して説明したのかも重要であり、その他に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借家人補償があること等のうち、どのような事由が正当事由に該当するのか検討が必要である。

どのような説明や条件が正当事由に該当するのかについての見解も、それぞれの弁護士により異なっていた。

A 弁護士からは、「契約約款に『将来都市計画等により、本物件が収用又は使用を制限され賃貸借契約を継続することができなくなった場合』の記載があれば、事業計画書等の図面がなくとも、解除のための正当事由に該当する。」との見解が示された。

B 弁護士からは、「重要事項説明において『道路の拡幅事業により、本物件が収用又は使用を制限され賃貸借契約を継続することができなくなった場合』を説明していれば事業計画書等の図面がなくとも、解除のための正当事由に該当する。」との見解が示された。

C 弁護士からは、「借地借家法との関係で契約書約款の条項で『公共事業の施行による契約解除の規定』はあるが、それは一般的な様式を使用しているだけだと思われる。また、重要事項説明書に記載がないため、入居当時に事業計画書等の図面を示していたかなどの説明状況が争点になる。」との見解が示された。

正当事由について、それぞれの弁護士により見解が異なっていたが、契約書約款に記載するだけでなく、事業計画書等を示して丁寧に説明を行うことでトラブルを未然に防ぐことができるとされる。

6. まとめ

3.の難航案件で発生した課題の対応方策及び4.の借家人補償方針により補償を行ったことから、以下の3点が考察できる。

1点目は、策定した5つの方策は概ね有効であったという点である。5つの方策(a 工程表作成、 b 重要事項の説明の有無と内容の確認、 c 退去通知発出、 d 弁護士へ依頼、 e 借家人調査の時期)を策定し、それをを用いることにより、4.の事例では大家の内諾後から7ヶ月で借家人全員が退去し、3.(2)の事例より4ヶ月早く用地取得を行うことができたと考察される。

2点目は、弁護士に依頼することは5つの方策の中でも特に有効であったという点である。弁護士に当初から依頼をしたことにより、トラブルを未然に防止することができ、大家と補償内容の内諾後からの工程管理及び効率的な用地取得を行えたと考察される。

しかし、弁護士費用は大家が負担することになり、全ての大家が弁護士に依頼できるわけではないことが難点である。

3点目は、借地借家法を踏まえて補償や交渉を行うべきであるという点である。大家と借家(間)人へ補償を行う場合は、借地借家法を踏まえた上で、補償基準や運用方針を適用しなければならない。

重要事項説明や退去通知の発出時期等により、借家(間)人の反発やトラブルが発生するかもしれないが、これらの反応に対して、ある程度は起業者が対応できるが、最終的には、大家と借家(間)人の問題に帰結すると考察される。

しかし、大家と借家(間)人の問題といえども、起業者は事業のために用地が必要であり、借家(間)人が建物に居住等している間は、大家は建物を取り壊し、用地を明け渡すことができない。

したがって、大家に対して、起業者ができることとできないことの説明を行い、工程表を作成し、大家と情報共有を図り、大家と補償内容の内諾から明渡しまでの工程管理を行うことが重要である。なお、正当な事由についての各弁護士の見解がそれぞれ異なるように、本論文における弁護士の見解は、個別事例における見解であることを申し添える。

本論文が、今後の用地業務の円滑化・効率化の一助となれば幸いである。