

知って得する!

法律コラム



弁護士 川田啓介

退去してもらうのにお金が必要？ 注意すべき立退料のお話

弁護士法人よつば総合法律事務所

全国6拠点(千葉・柏・船橋・東京・大阪・名古屋)、弁護士20名以上が在籍している法律事務所。経営法務全般。特に、人事労務問題、契約書のリーガルチェック、紛争対応(債権回収・株主間紛争・その他企業様の各種訴訟)が主な取扱業務。千葉県内の企業様を中心に450社強の企業様と顧問契約を締結(2024年11月1日時点)。

お問い合わせは、お電話(043-306-1110)かメール(info@yotsubasougou.com)にて。

こちらから企業法務サイトが
ご覧になれます。

1 建物賃貸借契約と借地借家法

不動産の賃貸借契約には、一定の場合に「借地借家法」という法律が民法に優先して適用されます。

建物所有目的の土地賃貸借や、建物賃貸借の場合などには、借地借家法が適用され、民法の原則に比べて借主の保護が強化されています。

2 退去トラブルと退去を求める手段

例えば、事業用の建物を賃していたけれども、貸主が急に使いたくなくなったので、今の借主に退去を求める場合を見てみましょう。

まず、双方がそれでいいと合意できれば問題はありません。

立退料を払わないという合意も自由です。

事務所として建物を賃していたものの、貸主において建物を使用する必要が生じたため、賃貸借契約の更新を拒否し、期間の満了とともに退去を求めたいという場面を想定してみましょう。

借地借家法により、期間満了の1年前から6か月前に通知をしなければ更新されてしまいます。

しかし、契約を終了させるためには通知をするだけでは足りず、後に説明する正当事由が必要です(契約書において1か月前の通知で足りる、正当事由は問わずに更新拒絶できる、といった条項を定めても無効となります)。

3 どうして立退料を払わないといけないの？

借地借家法では、賃貸人からの更新拒絶には、「正当の事由」が必要とされています。

契約期間途中で賃貸人から解約申入れをする場合も同様です。

正当事由が認められるかは貸主借主双方の建物使用を必要とする事情のほか、これまでの経緯、建物の利用状況、立退料の申出や金額などを加味して総合的に判断します。

貸主自ら建物を使用する必要があったり、老朽化

による建替えが必要であったとしても、立退料の支払いをしないと正当事由が認められない場合が多いといえます。

貸主に具体的な建物使用の必要性がない場合は、立退料を支払うつもりであっても、正当事由が認められないことがあるので注意が必要です。

なお、更新拒絶の場合と異なり、賃料滞納や無断増築等の債務不履行を理由に契約を解除しようとする場合は、正当事由や立退料の支払いは不要です。

4 立退料に関する裁判例

では、どの程度の立退料を払えば正当事由が認められるのでしょうか。

巷では、賃料〇か月分が相当という主張も見かけます。

そのように提案して借主の合意が得られることもありますが、借主の引越費用や移転に伴う休業補償を加味して算定する場合があります。

事業用建物の立退料は高額になる傾向がありますが、居住用物件でも安くない立退料が必要となる場合があります。

例えば、地方転勤を理由に自己の家を賃していたAが、借主Bに対して明渡しを求めた事例では、Aが取り壊して家族で暮らせる家を建てたいという事情を考慮しつつ、一方のBはAがいつか帰ってくることは聞いていたが、十数年にわたってこの家に住み続けていたことなども加味して、Aが申し出た200万円の立退料をもって正当事由があると判断した裁判例があります。

5 おわりに

自分の物件を取り戻すだけなのに…!と思った方も多いと思いますが、更新拒絶や解約申入れをして明渡しを求めるとなると、多額の立退料がかかることもあります。

明渡しについてお困りの場合は、弁護士などの専門家に相談してみるのもいいかもしれません。