

《全 文》

【文献番号】 25607609

建物明渡請求事件
東京地方裁判所令和3年(ワ)第8839号
令和4年9月9日民事第12部判決
口頭弁論終結日 令和4年6月29日

判 決

原告 A
同訴訟代理人弁護士 中山ひとみ 植木亮
被告 B
同訴訟代理人弁護士 佐藤充宏

主 文

- 1 被告は、原告から270万円の支払いを受けるのと引換えに、原告に対し、別紙1物件目録記載の建物の2階部分を明け渡せ。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを2分し、それぞれを各自の負担とする。
- 4 この判決は、第2項を除き、仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

被告は、原告に対し、別紙1物件目録記載の建物の2階部分（以下、同目録記載の建物につき、一軒家全体を指す場合には「本件建物」といい、2階部分の居室を指す場合には「本件借家」という。）を明け渡せ。

第2 事案の概要等

1 事案の要旨

本件は、原告が、原告と被告との間の本件借家に係る賃貸借契約につき、原告の被告に対する解約申入れにより令和2年12月23日に終了したと主張して、同賃貸借契約の終了に基づき、被告に対し、本件借家の明渡しを求めた事案である。

2 前提事実（当事者間に争いのない事実のほか、文中記載の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実）（以下、これらの事実を引用するときは、「前提事実」の後に続けて見出し番号を付して表記する。）

（1）本件建物及び当事者関係者等

ア 本件建物（甲4～6）

（ア）本件建物（住居表示は、東京都世田谷区α×ー△△ー△）は、木造スレート葺き2階建ての一軒家であり、その1階部分及び2階部分（本件借家）の間取り図は、別紙2のとおりである。

（イ）本件建物の現在の所有者は、原告（昭和28年〇〇月〇〇日生）であり、その前所有者は、C（平成30年4月15日死亡。以下「亡C」という。）である。

イ 原告及びその関係者

（ア）原告は、亡Cの甥である。

亡Cは、生前において、原告に対して本件借家を含む不動産を相続させる遺言（平成16年4月26日作成の公正証書による遺言。甲19）を作成しており、原告は、亡Cの相続により、平成30年4月15日、本件借家の所有権を取得した。（下記（2）エ、文中記載の証拠のほか、甲4、23）

（イ）原告は、平成19年8月頃、指定難病の一つである「後縦靱帯骨化症」に罹患した。これにより原告は、現在においても、国立病院機構東京医療センター（東京都目黒区所在）に通院し、診察を受けている。

（甲7、23、31、32、弁論の全趣旨）

（ウ）原告の妻（D）は、令和2年4月22日、死亡した。その当時、原告とその妻は、福岡県福岡市内にて居住していた。

原告には、長男（昭和53年〇〇月〇日生）及び二男（昭和57年〇月〇日生）がいる。原告の長男は、令和2年6月頃、東京都世田谷区内の原告の肩書住所地の賃貸物件（以下「本件賃貸物件」という。）に転居し、原告は、同年7月頃、福岡市内から同賃貸物件に転居し、現在まで、原告と長男は、同所において同居している。他方、二男は、平成22年2月頃以降、その妻とともに本件建物の1階部分にて居住している。（甲6、8、17、23）

ウ 被告

被告（昭和46年〇〇月〇〇日生）は、「E」の名称で、歌手や司会業をしている。

被告は、現在、本件借家（被告の肩書住所地）に居住するとともに、本件借家を上記業務のための事務所として利用している。（甲9の1～9の3、30の1～30の3、乙19、弁論の全趣旨）

（2）本件賃貸借契約の締結に至る経過等

ア 亡C（貸与人）は、平成17年8月頃、株式会社エス・ケイ企画（以下「本件管理会社」という。）を介して、F（以下「亡F」という。賃借人）との間において、次の約定にて本件借家に係る賃貸借契約を締結した（甲10、弁論の全趣旨）。

〔1〕使用目的 住居

〔2〕居住者 亡F及び被告

〔3〕賃貸借期間 平成17年9月5日から平成19年9月4日まで

〔4〕賃料 月額14万円（共益費及び管理費0円）

イ 亡Fが平成18年9月に死亡したため、亡Cは、本件借家において亡Fと同居していた被告との間にお

いて、本件借家の使用に関する協議を行い、その結果、次のとおりの取り決めがされた（甲11、弁論の全趣旨）。

- 〔1〕 本件借家の賃借人を亡Fから被告に変更する。
 - 〔2〕 賃料は、月額14万円から月額11万5000円に変更する。
 - 〔3〕 被告は、上記〔2〕の賃料の減額が一時的なものであり、永続的なものではないことを了承する。
 - 〔4〕 被告は、今般の措置が亡Cの好意によるものであることを十分に熟知し、被告側の事情に変更が生じた場合には、賃料その他の契約内容を元の内容（上記アの賃貸借契約の内容）に戻すことを了承する。
- ウ 亡C（賃貸人）と被告（賃借人）は、平成18年11月21日、以下の約定にて、本件借家に係る賃貸借契約を締結した（以下「本件賃貸借契約」という。）（甲1）。

- 〔1〕 使用目的 住居
- 〔2〕 賃貸借期間 平成18年12月1日から平成19年9月4日まで
- 〔3〕 賃料 月額11万5000円（共益費及び管理費0円）

エ 亡Cは、平成30年4月15日、死亡した。

亡Cは、生前において、本件建物及びその敷地を原告に相続させる遺言公正証書（平成16年4月26日、東京法務局所属G作成の遺言公正証書、平成16年第610号。甲19）を作成していた。原告は、亡Cに係る相続により、亡Cから本件借家の所有権を取得するとともに、本件賃貸借契約に係る賃貸人たる地位が亡Cから原告に移転した。（上記（1）イ（ア）、文中記載の証拠のほか、甲4、23、弁論の全趣旨）

オ 原告は、被告に対し、令和元年5月8日付け「ご連絡」（甲12）を送付し、本件借家に係る本件賃貸借契約の解消に関して協議をしたい旨を申し出た。しかしながら、原告と被告との間の協議は調わなかった。（文中記載の証拠のほか、甲13、弁論の全趣旨）

他方で、本件管理会社は、同年8月、被告に対し、本件賃貸借契約につき、その合意更新に関する通知をするとともに、その合意更新に関する書類一式を送付したということがあった（乙2、3、弁論の全趣旨）。

カ 原告は、被告に対し、令和2年6月22日付け解約申入書（甲3の1）を送付し、本件賃貸借契約の解約の申入れをし、当書面の到達後6か月限りで本件借家を明け渡すことを求めた。同書面は、同月23日、被告に到達した（甲3の2）。

被告は、同年12月23日の経過後においても本件借家に居住しており、原告は、同月15日付け書面（甲15の1）及び令和3年3月22日付け書面（甲16の1）により、被告に対し、本件借家の使用継続について異議を述べるなどした。（文中記載の証拠のほか、甲15の2、16の2）

（3）本件訴訟に至る経過

ア 原告は、令和2年1月、被告に対し、東京簡易裁判所において、本件建物の明渡しを求めて民事調停の申立てをした。

その後、調停期日において協議が行われたが、合意が成立する見込みはないものとして、同年10月、調停不成立となった。（甲15の1、弁論の全趣旨）

イ 原告は、上記（2）カのとおり、被告に対し、本件賃貸借契約につき、解約申入れをするとともに本件借家の使用継続に関して異議を述べた。

その上で、原告は、令和3年4月6日、当庁において、被告に対し、本件訴訟を提起した（顕著な事実）。

3 争点及び争点に関する当事者の主張（要旨）

本件訴訟における主な争点は、本件賃貸借契約につき、〔1〕令和元年8月30日に合意更新されたものと認められるか否か（争点1）、〔2〕原告の被告に対する令和2年6月23日の解約申入れに「正当の事由」（借地借家法28条）があるか否か（争点2）である。

これらの争点に関する当事者の主張（要旨）は、次のとおりである。

（1）争点1（本件賃貸借契約が令和元年8月30日に合意更新されたものと認められるか否か）について（原告の主張）

被告は、令和元年8月に本件管理会社が被告に対して「お知らせ」（乙2）を送付したことが、合意更新の申込みであると主張している。

しかしながら、原告は、同年5月に代理人を通じて被告に対して、本件賃貸借契約を解消し、立ち退くことを求めているのであって、被告に対して契約更新の申込みをするはずがない。加えて、被告に対し、同年8月29日付け「書類送付状」（乙3）で「賃貸借契約更新の合意書」が送付された際、その合意書には原告の署名、押印がなかったというのであるから、原告には本件賃貸借契約の更新をする意思はなかった。

したがって、本件賃貸借契約が令和元年8月30日に合意更新されたとする被告の主張は、理由がない。

（被告の主張）

下記ア及びイのとおり、本件賃貸借契約につき、令和元年9月5日から令和3年9月4日までの更新契約が成立している。したがって、原告の被告に対する令和2年6月23日の解約申入れは認められない。

ア 原告は、令和元年8月5日、被告に対し、本件管理会社を通じて、本件賃貸借契約が同年9月4日に契約期間が満了となるので、同月5日から令和3年9月4日までの間の合意更新の通知をする旨の連絡をした（乙2）。

その上で、本件管理会社は、令和元年8月29日、被告に対し、本件賃貸借契約の合意更新に当たっての書類一式を送付した（乙3）。

イ 被告は、上記アの本件賃貸借契約の更新の申込みに対し、令和元年8月30日、本件管理会社に対し、28万2500円（賃料11万5000円、更新料11万5000円、火災保険料1万8000円、保証協会費用3万4500円）を支払い、本件賃貸借契約の更新の申込みを承諾した。これにより合意更新が成立した。

（2）争点2（本件賃貸借契約において原告の被告に対する令和2年6月23日の解約申入れに「正当の事由」（借地借家法28条）があるか否か）について

（原告の主張）

下記アないしウによれば、原告の被告に対する令和2年6月23日の解約申入れには「正当な事由」（借地借家法28条）がある。

ア 原告が本件借家の使用を必要とすること

（ア）原告は、68歳の高齢者であり、指定難病である後縦靱帯骨化症に罹患している。原告は、令和2年4月、42年の長きにわたって連れ添った妻を突如に亡くし、その後、平成20年頃に診断、治療を受けたパニック障害の症状が再び現れるようになった。

本件建物の1階部分には、原告の二男夫婦が居住しており、令和2年〇月には原告の二男夫婦に第一子が

出生した。他方、原告の長男は、現在、本件賃貸物件において原告と同居しているが、原告の長男の仕事柄、原告の生活や療養の補助等を日常的に行うことができる状況にはない。

そこで、原告だけでなく、原告の長男及び二男も、A家全員で本件建物にて居住することを強く望んでいる。

他方、本件借家の月額賃料は僅か11万5000円であるのに対して、原告は、これを大きく上回る月額17万2900円の本件賃貸物件に居住することを余儀なくされている。このような状況は、経済合理性の観点から、不合理というほかない。

(イ) 本件建物の1階部分は、台所、トイレ、風呂場のほかに和室が2部屋(6畳、8畳)という間取りであって、二世帯が同居できるような間取りにはなっていない。また、本件建物の1階部分には、原告の二男夫婦が居住しているところ、令和3年〇月には子が生まれ、現在、家族3人での生活となっている。

こうした事情に照らせば、原告や原告の長男が本件建物で居住するに当たって、本件建物の1階部分で二男家族と同居するという選択肢は現実的ではない。

イ 被告が本件借家の使用を必要とする事情がないこと

(ア) 被告において、本件借家を使用するのでなければ歌手業、司会業を営めないという事情はない。

また、被告において、本件借家を事業上の事務所として用いるためであるとしても、広さ及び家賃等の観点から見て、本件借家と同等の賃貸物件を見つけることが困難であるとはいえない。

(イ) 被告は、本件借家でなければ利便性が低くなるなどと主張するが、被告が主張するような、都心部、横浜、八王子方面などで夜間に行われる仕事をしたとしても終電に乗り、帰宅することができる場所が本件借家のある世田谷区α周辺の地域以外の場所に存在しないということは考え難い。また、被告がいう利便性は専ら交通アクセス上のものにすぎない。

ウ 立退料について

原告は、解約申入れに「正当な事由」があることを基礎付ける事情の一つとして、立退料50万円の提供を申し出る。

この50万円という金額は、被告が転居先物件への転居に必要であることが合理的に想定される費用(礼金1か月分15万円、仲介手数料8万1000円、引っ越し費用10万円程度、差額賃料3か月分である12万円の合計45万1000円)に、諸般の事情を勘案して加算して算出した金額であって、合理的な金額である。

(被告の主張)

下記ア及びイによれば、原告には本件借家の明渡しを求める正当事由は存在しない。

ア 原告も原告の子らも、本件借家に居住する必要は全くないこと

原告は、亡Cの甥であり、いわゆる「笑う相続人」である。原告は、偶然に本件建物を相続することができたに過ぎない。

そして、原告は、東京都世田谷区内の狭小で賃料が高額である本件賃貸物件に自らの意思で引っ越し、その長男と同居しているのであるから、本件借家に居住する必要はない。また、原告は、本件建物においてその二男とともに居住したいのであれば、本件建物の1階部分で二男夫婦と同居すればよい。

イ 被告が本件借家を明け渡すことができないこと

被告は、フリーランスの歌手であり、本件借家が事務所としての機能を持ち、相応の広さが必要である。被告が本件借家を明け渡すとした場合には、本件借家よりも狭小な建物に居住することとなり、かつ、賃料が現在の賃料よりも高額であることは明らかであり、被告が本件借家を明け渡すことは不可能である。

また、被告の司会や歌唱の仕事は、夜間に行われるものも多く、都心部、横浜、八王子方面と様々な方面で仕事をしている。本件借家であれば、上記のどの方面で夜間に行われる仕事をしたとしても終電に乗り、帰宅することができる。被告は、本件借家でなければ、利便性が低くなることは明らかである。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

前提事実、証拠(文中記載の証拠)及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実関係が認められる(以下、これらの事実を引用するときは、「認定事実」の後に続けて見出し番号を付して表記する。)。

(1) 本件建物

ア 本件建物の前所有者である亡Cは、本件建物の1階部分において美容室を営んでいた。亡Cは、平成11年頃、その夫と死別したことにより、美容業を廃業した。(甲4、23、原告本人、被告本人)

イ 亡Fは、平成17年8月頃、亡Cから本件借家を賃借し、被告とともに生活を始めた。

しかしながら、平成18年9月、亡Fが死亡したため、被告は、同年11月21日、亡Cとの間で本件賃貸借契約を締結した。(前提事実(2)ア〜ウ、甲1、10、11、被告本人)

ウ 亡Cは、平成18年7月頃、介護付き老人ホームに転居し、以後、本件建物の1階部分は空いていた。

原告の二男は、平成22年2月頃、その妻とともに本件建物の1階部分に転居した。原告の二男夫婦は、令和3年〇月に第一子を授かり、現在においても、本件建物の1階部分にて生活している。(前提事実

(1)イ(ウ)、甲20の1、20の2、23、原告本人、被告本人)

(2) 本件賃貸借契約の経過等

ア 原告は東京都出身であり、転勤により平成13年以降、福岡市内で単身赴任生活をするようになった。その後、原告は、平成19年頃以降、その妻(D。昭和53年1月婚姻)と同市内において同居するようになった。(前提事実(1)イ(ウ)、甲4、23、原告本人)

イ 本件賃貸借契約は、平成19年9月5日(上記(1)イの亡Cと被告との間の本件賃貸借契約の最初の契約期間の満了日)以降、順次、2年ずつ更新されていた。

そして、亡Cと被告は、平成29年8月4日付け「賃貸借契約更新の合意書」を締結し、これによる本件賃貸借契約の契約期間は令和元年9月4日とされていた。(甲2、弁論の全趣旨)

ウ 平成30年4月、亡Cは死亡し、原告は、亡Cが作成した遺言公正証書に基づき、亡Cの相続において、本件借家の所有権を取得した。これにより、原告は、亡Cから、本件賃貸借契約における賃貸人たる地位を承継した。

なお、本件建物及びその敷地は、原告が所有する唯一の不動産である。

(前提事実(2)エ、甲4、19、23、原告本人)

エ 原告は、被告に対し、令和元年5月8日付け「ご連絡」(甲12)を送付し、本件借家に係る賃貸借契約を解消することを申し出たが、原告と被告との間の協議は調わなかった。

他方、本件管理会社は、令和元年8月、被告に対し、本件賃貸借契約について合意更新に関して通知をするとともに、その合意更新に係る書類一式を送付した。(前提事実(2)オ、文中記載の証拠のほか、甲13、乙2、3、原告本人)

オ 令和2年4月22日、Dは死亡した。

原告は、同月30日、被告に対し、本件建物の1階部分にて居住している二男夫婦と生活するため、本件借家（本件建物の2階部分）にて居住させてもらいたい旨の連絡をしたが、被告からは拒絶された。（甲6、14、23、原告本人、被告本人）

カ 原告は、被告に対し、同年6月22日付け解約申入書（甲3の1）を送付した。同書面は、同月23日、被告に到達した。（前提事実（2）カ、文中記載の証拠のほか、甲3の2、原告本人）

キ 原告の長男は、同年6月頃、東京都世田谷区内の本件賃貸物件に転居した。その後、同年7月頃には、原告が福岡市内から本件賃貸物件に転居し、原告とその長男は、同居を始めた。以降、原告とその長男は、現在においても同所で居住している。

本件賃貸物件（専有面積55平方メートル程度、2DK）の賃料及び共益費（以下、単に「賃料等」という。）は、月額17万2900円であり、原告がその賃料等の額のうち12万円程度を負担している。（前提事実（1）イ（ウ）、甲8、17、23、原告本人）

2 争点1（本件賃貸借契約が令和元年8月30日に合意更新されたものと認められるか否か）について

（1）被告は、原告が本件管理会社を通じて、令和元年8月に合意更新の通知をするとの連絡をするとともに、本件賃貸借契約の合意更新に係る書類一式を送付し、これにより同契約の更新の申込みがされ、被告が同年8月30日、合意更新の申込みを承諾し、本件賃貸借契約が合意更新された旨主張し、原告による令和2年6月の解約申入れの有効性を争っている。

（2）この点、認定事実及び証拠によれば、原告は、被告に対し、令和元年5月、代理人を通じて、本件賃貸借契約を解消して立ち退くことを求めており、被告もこのことを認識していたものと認められる（認定事実（2）エ、甲12、13）。

そして、同年8月に本件管理会社から被告に送付された本件賃貸借契約の合意更新に係る書類には、原告の署名、押印がないことも踏まえると、原告は、このとき、本件賃貸借契約を合意更新する意思があったものと認めることはできず、被告もこのことを認識していた又は認識し得たものと認められる（認定事実（2）エ、乙3、弁論の全趣旨）。

上記各事情によると、被告が同年8月30日、本件賃貸借契約に係る賃料等を支払っていたとしても（乙17、弁論の全趣旨）、本件賃貸借契約において原被告間で合意更新がされたものと認めることはできない。これに反する被告の主張は採用することはできない。

（3）そして、認定事実及び証拠によると、本件賃貸借契約については、亡Cと被告との間において、順次、合意更新がされており、平成29年8月4日付け「賃貸借契約更新の合意書」による契約期間が令和元年9月4日までとされたものと認められるが（認定事実（2）イ、甲2。なお、亡Cは平成30年4月15日死亡）、それ以降、原告と被告との間において合意更新がされたものと認められず、期限の定めがない契約となったものと認められる。

そして、原告は、被告に対し、同年6月22日付け解約申入書を送付し、同月23日、被告に到達したというのであるから、これにより、本件賃貸借契約につき、有効に解約申入れがされたものと認められる。

以上に反する被告の上記（1）の主張は採用することはできない。

3 争点2（本件賃貸借契約において原告の被告に対する令和2年6月23日の解約申入れに「正当の事由」（借地借家法28条）があるか否か）について

（1）原告の被告に対する令和2年6月23日の解約申入れ（以下「本件解約申入れ」という。）は、正当の事由があると認められる場合でなければすることはできず、「正当の事由」は、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、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建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して判断するものとされている（借地借家法28条）。以下、本件につき検討する。

（2）原告（賃貸人）に関する事情

ア 原告は、高齢であり、令和2年には妻を亡くして単身となり、また、難病である「後縦靱帯骨化症」に罹患しており（前提事実（1）イ（イ）、認定事実（2）ア及びオ、甲4、7、23、31、32、原告本人）、そして、原告が所有する不動産は、本件建物及びその敷地だけであるという中で（認定事実（2）

ウ、甲4、23、原告本人、弁論の全趣旨）、原告は、自身の面倒を見てもらうためにも、本件建物において原告の長男及び二男と一緒に住むことを希望しており、原告の長男及び二男もそのような生活をすることを希望しているというのである（原告本人、弁論の全趣旨）。これらの事情に鑑みると、原告の自己都合という側面があるものの、原告が本件借家を使用する必要があるものと認められる。

これに対して、被告は、原告において、本件借家と同じ東京都世田谷区内の本件賃貸物件において原告の長男と同居生活をしており、本件借家に居住する必要はない旨主張する。しかしながら、上記のとおり、原告は、その所有する不動産は本件建物及びその敷地だけであり、本件借家を自ら使用、収益する権利があるにもかかわらず、被告が本件借家に居住しているため、原告自らは本件借家を利用することができず、本件借家とは別途に本件賃貸物件を賃借し、月額17万2900円もの高額の賃料等の支出（原告の負担は月額12万円程度である。）を余儀なくされるというのは相当ではないというべきである。

さらに、被告は、原告において、本件借家に居住しなくても、本件建物の1階部分において原告の二男と一緒に居住すれば足りる旨主張する。しかしながら、上記で説示したところと同様に、原告は、本件借家を自ら使用、収益する権利があるにもかかわらず、居住スペースがそれほど広くはない本件建物の1階部分（別紙2参照。甲5の1）において、原告の二男及びその妻子とともに居住することを余儀なくされるというのは、相当ではないというべきである。

被告の上記各主張はいずれも採用することはできない。

イ また、被告は、原告が本件借家の前所有者である亡Cの甥であり、本件借家を偶然に取得したものであり、いわゆる「笑う相続人」である旨主張する。しかしながら、原告は、亡Cの生前において同人と良好な人間関係を築くなどし、亡Cが遺言公正証書を作成して、本件借家を原告に相続させることとし、これにより原告は亡Cから本件借家の所有権を取得したというのである（前提事実（1）イ（ア）、甲4、19、原告本人）。そうすると、被告が主張するように、原告が偶然に本件借家の所有権を取得したものであり、いわゆる笑う相続人であるという評価をすることは適切ではないというべきである。

これに反する被告の上記主張は採用することはできない。

（3）被告（賃借人）に関する事情

ア 証拠及び弁論の全趣旨によれば、被告は、平成17年頃から本件借家に居住しており、本件借家を事務所として利用しながら、司会業や歌手として活動しているものと認められる（前提事実（1）ウ、甲9の1～9の3、30の1～30の3、乙13の1～13の25、19）。

そして、たしかに、被告が主張するように、本件借家は、被告が仕事をするに当たり、事務所として利用するには便利であり、また、仕事が夜遅くなっても、終電により帰宅することができ、便利であるというこ

とができる。もっとも、そのような利便性があるという以上に、被告が本件借家に居住しなければならない事情があるとまで認めることはできない。

この点、被告は、本件借家から転居するとなると、現在の仕事を失うなどと主張するが、本件全証拠によっても、現実にそのような不利益を被る蓋然性があるものとまで認めることはできない。

また、被告は、本件借家と同程度の広さがあり、交通の便がよく、安全な賃貸物件を探すとなると、賃料の負担が大きく、また、転居するに当たり時間と費用を要し、過度な負担であるなどと主張する。かかる被告の主張を否定するものではないが、首都圏においては各種の条件の賃貸物件が多く存在するのであって

(甲24の1～25、29の1、29の2、乙14～16、原告本人、被告本人、弁論の全趣旨)、被告が本件借家から転居することにより経済的な不利益を被るとしても、原告が適切な立退料を支払うことで補填することが可能であり、被告主張の上記各事情をもって本件解約申入れの「正当な事由」が直ちに否定されることとなるものとまではいえないと考える。

イ 上記アのほか、被告は、平成17年頃以降、15年余りにわたって本件借家において居住し、近所付き合いをするなどし、本件借家が被告の密接な生活基盤となっているものと認められるが、そうであるとしても、本件借家に居住し続けなければならないものとして、上記事情のみをもって原告による解約申入れの「正当な事由」を直ちに否定するものとまではいえないものとする。

(4) 総合考慮

ア 上記(2)及び(3)で検討したところによると、原告は、本件借家に居住することにより、原告の長男及び二男の家族と一緒に本件建物に居住することが可能となり、高齢で、単身かつ難病の後縦帯骨化症に罹患している原告の面倒を見てもらうことができ、また、原告は、本件建物及びその敷地を遺贈により取得し、唯一の不動産としてこれを所有しているにもかかわらず、被告が本件借家を使用しているためにこれを自ら利用することができず、本件建物の近隣の賃貸物件において賃料等を支払って居住することを余儀なくされるというのは相当ではなく、専ら自己都合であるとしても、本件借家を使用する必要があるものといえる。

これに対して、被告においては、15年余りにわたり本件借家に居住し、かつ、被告の仕事の事務所としても利用しており、本件借家は非常に利便性に優れており、また、被告の密接な生活基盤となるなどしているものと認められる。もっとも、被告においては、他に転居する当てがないものとまで認めることはできず、被告における上記のような状況を踏まえたとしても、被告が本件借家に居住し続けなければならないものとはいえないものとするが、被告においては、本件借家から転居することにより相応の不利益、とりわけ経済的な不利益を被るものと認められる。そうすると、上記のような被告の不利益を補填するべく、原告が被告に対して相当額の立退料を支払うときには、本件解約申入れには「正当な事由」があるものと認めることができるものとするのが相当である。

イ そして、本件における立退料の額について検討すると、被告が転居先に移転するための引越費用その他初期費用の額、本件借家と同様の条件の賃貸物件に居住するために必要な賃料等の上乗せ額、その他本件諸事情を踏まえ、原告が被告に対して支払うべき相当な立退料の額は、270万円(現在の月額賃料額の約2年分に相当する金額である。その内訳は、概ね、初期費用等として60万円程度、賃料額の補填として月額7万円程度を上乗せ額とした場合にその約2年6か月分に相当する金額の合計額である。)と認めるのが相当である。これに対して、原告は、立退料として50万円の提供を申し出ているが、原告が現在居住している賃貸物件の賃料等の額を参照すると、50万円は低額にすぎるといわざるを得ず、これを採用することはできない。

なお、上記のとおり立退料を270万円と定めることは、原告の申出額を超えるものではあるが、原告の生活状況及び支払能力、本件訴訟の経過、その他本件諸事情を踏まえ検討すると、格段の相違があるものとまではいえず、許される範囲内であると認められる(最高裁昭和46年11月25日第一小法廷判決・民集25巻8号1343号参照)。

4 結論

以上のとおりであるので、原告の被告に対する本件請求については、被告が原告から270万円の立退料の支払いを受けるのと引き換えに、別紙物件目録記載の建物の2階部分の明渡請求を認めるのが相当であり、その限度で理由があり、この範囲で一部認容することとし、その余は理由がないので、棄却することとする。よって、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第12部

裁判官 馬場潤

(別紙1) 物件目録

所在 世田谷区α×丁目 ××番地××

家屋番号 ××番××

種類 共同住宅

構造 木造スレート葺2階建

床面積 1階 74.11平方メートル

2階 74.11平方メートル

以上

(別紙2) 本件建物の間取り図