

マンション建替えにおける賃借権に関する事例

今後のマンション政策のあり方に関する検討会（第3回）
（一社）再開発コーディネーター協会提出資料
をもとに国土交通省が一部修正

事例J（東京都内/1970年代築/複合用途）

- 建替え決議は催告を経て全員同意の状態。その時点で賃借人が36人存在し、決議後に明渡し協議が本格化。
- 決議1年後に予定していた権利変換計画の認可申請の直前で、数人の賃借人と明渡し合意の見通しが立っていない状況であった。
- 最後まで残った複数の営業借家には、最終的に賃貸人の区分所有者が高額な立退料を支払って合意解約。うち1軒は解体工事中の明渡し猶予が条件となり、それに伴うインフラ切替工事費の負担も発生。
- 本ケースでは、区分所有者の資産額が大きかったため受忍してもらえ、事業スケジュールは2～3か月の遅延に留まった。

事例N（東京都内/1970年代築/住宅用途）

- 賃貸人の区分所有者は事業当初から建替えに非賛成。
- 賃貸人は、建替え決議後の催告により建替えに参加するも、権利変換計画に係る総会決議で再び非賛成となったため、売渡し請求を実行。
- この時になって、賃借人が賃貸人に賃借権の存在を主張。
- 賃貸人が、賃借人未同意のため権利変換計画が成立していない旨を強く主張して争い。
- 事業が止まることを避けるため、やむを得ず売渡し請求代金に補償費を加算して支払うことで区分所有者と合意。賃借人も区分所有者との合意後に明渡し。

賃借権の消滅に関する取扱いについて

今後のマンション政策のあり方に関する検討会（第3回）
（一社）再開発コーディネーター協会提出資料
をもとに国土交通省が一部修正

■ 建替え決議がされた場合の賃借権の消滅に係る検討案について

- 特に深刻なのは、何らかの理由で賃貸人である区分所有者が協力しない場合。
- また、賃借権の存否は外部からの確認が難しいため、後になって存在を主張されると手の打ちようがない。

■ A案（建替え決議で賃貸借契約の終了時期を定める）

- 本案がベストと思料。賃貸人の主体的行動を要さず、未確認の賃借権にも対抗できると考えられるため。
- 「建替え決議の時点で取壊し工事の着手時期の目安を明示することができるか」については、通常可能と思われる。
- なお、区分所有法制研究会報告書記載の通り、これを徒過しても賃借権を復活させるような規律を設ける必要はなく、実務上適切ではない。

■ B案（補償金による賃借権消滅請求）

- 請求という賃貸人の主体的行動が必要になる。
- 請求権者は賃貸人とすることが妥当。ただし意図ある賃貸人が、建替えに賛成しながら消滅請求を拒むと手詰まり。他の合意者が代位行使できるとされるが、肩代わりした補償金の回収が確実とは言えず、現実に行使し得るか疑問。
- また補償金の算出方法も課題。

■ C案（借地借家法の適用除外）

- 前提として賃貸人の協力が必要、賃借人に対して更新拒絶または解約申入れを主体的に行う必要がある。
- 「賃貸借契約において長期の期間の定めがある場合には、その期間が到来するまで賃借権が消滅しないことになるが、それでよいか」との指摘について、一般に2年を超える契約は少なく、事業の支障となることは多くないと思われる。