

借地借家法の更新拒絶等要件に関する 調査研究報告書

令和7年3月

公益社団法人 商事法務研究会

目 次

1 はじめに	1
(1)本報告書の目的.....	1
(2)本報告書が対象とする裁判例の範囲	1
(3)本報告書の分析指針.....	2
2 賃貸人側の事情——「建替えの必要性」.....	3
(1)裁判例の状況	3
(2)建物の耐震性能と正当事由の判断.....	4
(a)背景事情.....	4
(b)裁判例の分析	4
(c)小括	6
(3)賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」との関係	7
(a)前提——賃貸人側の「建物使用の必要性」と賃借人側の「建物使用の必 要性」との比較衡量.....	7
(b)問題の所在	7
(c)賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」とを連続的に捉え る裁判例.....	8
(d)賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」とを区別する裁判 例.....	12
(e)考察	12
(4)建替えと耐震補強工事・老朽化対策工事のどちらに経済的合理性がある か.....	14
3 賃貸人側の事情——その他の事情	16
(1)有効活用の観点.....	16
(2)明渡し後の具体的計画の有無	20
4 賃借人側の事情	22
(1)建物の使用期間.....	22

(2) 物件の代替可能性(賃借人が当該物件を使用する必要性)	23
(a) 裁判例の状況	23
(b) 裁判例の分析	30
5 立退料	32
6 まとめ——正当事由制度の運用とその妥当性	35
(1) 正当事由制度の運用	35
(2) 諸事情の総合考慮による妥当な結論の導出	37
【資料】	
裁判例一覧	39

監修 秋 山 靖 浩 早稲田大学大学院法務研究科教授

執筆 梶 谷 康 久 東北学院大学法学部准教授

1 はじめに

(1)本報告書の目的

借地借家法 28 条は、建物賃貸人による更新拒絶の通知または解約の申入れは「正当の事由」(以下「正当事由」という)があると認められる場合でなければすることができないとし、その判断要素として、「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」するものとしている。

正当事由がどのような場面で具備されるかについては、これまでも多くの分析が積み重ねられてきたが、近時は、これまでの議論の蓄積によって一定程度の解決が見られたこともあり、かつてのような活発な分析が行われているとはいえないところである。しかしながら、令和年間に限ってみても資料に掲げた多数の裁判例が存在していることから示唆されるように、現実の社会では、借家関係の終了をめぐる正当事由の有無が争われる事例が生じていると見られる。そこで、近時の裁判例の分析を通じて、これまでの議論で提示されてきた分析が現在でもなお妥当するのか、それとも、従来の分析とは異なる状況や傾向が見られるのかを改めて検討する必要があると思われる。

そこで、本報告書では、借家関係における正当事由に関する近時の裁判例に焦点を当てて、その分析を試みている。

(2)本報告書が対象とする裁判例の範囲

本報告書は、近時の裁判例として令和年間の借家関係の裁判例(該当する裁判例の範囲は、令和元年 5 月から令和 6 年 3 月)のうち、正当事由の判断が行われたと考えられる 137 件の裁判例に分析を加えるものである。本調査で分析の対象とした裁判例(以下では「対象裁判例」と呼ぶことがある)は、資料の通りである。

これらの対象裁判例において、どの程度の割合で正当事由の具備が認められたかを見ておくと、理由は問わず、正当事由の具備が認められた裁判例の数は 73 件であった。したがって、全体のうち正当事由の具備を肯定して明渡しが認められた割合は約 53.3%であった。また、そのうちの 26 件が居住用建物賃貸借(営業と居住用で併用されている場合を含む)について明渡しが認められており、割合としては 73 件中の約 35.6%であった。

(3)本報告書の分析指針

本報告書では、対象裁判例を分析するにあたり、次のような指針を設定した。

まず、対象裁判例のうち、半数を超えるものにおいて、賃貸人側の事情として「建替えの必要性」についての判断が行われている。詳しくは後に述べるが、建物が老朽化していることはもとより、その建物に十分な耐震性能がないことを理由として、賃貸人が「建替えの必要性」を主張する傾向が見られる。そこで、賃貸人側の「建替えの必要性」がどのように具体的に判断されているかを分析することは、近時の正当事由制度の運用実態を把握するうえで有益であると考え、賃貸人側のその他の事情とは項を分けて分析することとした(2で取り上げる)。

次に、「建替えの必要性」以外の事情のうち重要視されているものとして、賃貸人側のその他の事情と賃借人側の事情とに分けて分析を加えた(前者は3、後者は4でそれぞれ取り上げる)。もっとも、例外的に扱われていると思われる事情や件数が極端に少ない事情については、分析の対象からは除外した。

さらに、賃貸人から立退料の提供の申出があり、あるいは裁判所が立退料の支払を受けるのと引換えに明渡しを認容する事例が非常に多く見られた。立退料の算定に関しても、これまでに多くの議論の蓄積が見られるため、従前の議論が近時も妥当するのかについて検討を行った(5で取り上げる)。

以上の分析を踏まえたうえで、最後に、総合的な検討を行い、近時の正当事由制度がどのように運用されているか、そして、その運用が妥当なものといえるかを考察した(6で取り上げる)。

2 賃貸人側の事情——「建替えの必要性」

1(3)でも言及したように、対象裁判例では、賃貸人が建物の老朽化や耐震性能の不十分さを理由に「建替えの必要性」がある(それゆえに正当事由が具備される)と主張するものが多く見られる。以下では、(1)裁判例の状況を紹介した上で、(2)社会的な関心が近時高まっている耐震性能について、正当事由の判断において具体的にどのように考慮されているかを分析する。その上で、(3)「建替えの必要性」が、借地借家法 28 条にいう「建物の賃貸人……が建物の使用を必要とする事情」とどのような関係にあるかを検討する。

(1)裁判例の状況

「建替え」あるいは「取壊し」が必要であると賃貸人が主張する事案は、対象裁判例中の 87 件であり、全体の約 63.5%に上る。その中で、老朽化を理由として明渡しを求める例は 76 件であり、建替えを理由とするもののうちの約 87.4%が老朽化を理由とするものである。このうち、54 件において正当事由の具備が認められており、その割合は約 71.1%に上る。正当事由の具備が認められなかった裁判例の中には、立退料の申出額が少ないことを理由とするものもあり、立退料で正当事由が補完されれば、老朽化を理由として正当事由の具備が認められるものはより多くなることが示唆される。この点、平成 16 年に報告された丸山英気「借家契約の正当事由に関する裁判例の調査・研究報告書」(商事法務研究会、以下では、この報告書に言及する際には「平成 16 年報告書」と掲記する)11 頁によれば、建物の老朽化を理由とする裁判例が対象裁判例のうちの約 48.2%であり、その中で正当事由の具備を認めた事案は 55.0%にすぎないという調査結果が示されていることからして、建物の老朽化を理由として正当事由の具備が認められた事案は増加傾向にあることが窺われる。

さらに、この老朽化を正当事由判断の要素に組み入れ、所有者の明渡しを認める裁判例の中で、耐震性について言及するものが 47 件であった。老朽化が正当事由として認められた裁判例 54 件のうち、約 87.0%の事案において耐震性能が判断要

素の一つとされている。

(2)建物の耐震性能と正当事由の判断

(a)背景事情

1981 年にいわゆる新耐震基準が設定され、「震度 5 強程度の中規模地震では軽微な損傷、震度 6 強から 7 に達する程度の大規模地震でも倒壊は免れる」という耐震基準が設けられた。この基準の見直しは、1978 年に発生した宮城県沖地震で家屋倒壊が甚大だったことが契機であった。

その後、1995 年には阪神・淡路大震災が起き、いわゆる「2000 年基準」に基づく建築確認申請が必要となったが、その後も、2000 年の鳥取県西部地震、2004 年の新潟県中越地震、2007 年の新潟県中越沖地震、2008 年の岩手・宮城内陸地震、2011 年の東日本大震災、2016 年の熊本地震、2018 年の北海道胆振東部地震、2024 年の能登半島地震など、大地震が相次いで起こっており、社会的にも「耐震」に対する関心が大きくなっていると考えられる。

(b)裁判例の分析

裁判例を見ると、【75】東京地判令和 3 年 12 月 15 日(以下、裁判例を参照する場合には資料裁判例一覧の【事例番号】と裁判年月日で記す)や【83】東京地判令和 4 年 3 月 4 日が、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成 7 年法律第 123 号)の存在に言及し、いずれも正当事由の具備を認めている。また、東京都では平成 23 年に「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」が制定されているところ、【11】東京地判令和元年 10 月 8 日、【19】東京地判令和元年 12 月 5 日、【126】東京地判令和 5 年 7 月 13 日はこの条例に言及し、いずれも正当事由の具備を認めている(他方で、【107】東京地判令和 4 年 10 月 14 日は、この条例に言及するものの、立退料の申出額が不足していることから正当事由の具備を認めなかった)。

さらに、【83】東京地判令和 4 年 3 月 4 日では、十分な耐震性能が備わっていなければ、賃借人ばかりでなく、倒壊または崩壊によって近隣にまで迷惑をかけること

になるのではないかという観点までも指摘されている。

これらの裁判例によると、耐震性能に対する社会的な関心が高まっていることに加えて、地震等の大規模災害に対して耐震性能不足の建物の建替えが奨励されている現状からも、建物の耐震性能が正当事由を判断する際の重要な考慮要素の一つになっていると評価することができる。

もっとも、「耐震性能不足による建替え」という理由が錦の御旗であって、これさえ主張すれば正当事由が常に具備されるかといえ、そのようなわけではない。耐震性能の不足は認められるものの、正当事由の具備が認められなかった裁判例は次の通りである。

【28】東京地判令和 2 年 1 月 28 日の事案では、耐震性能に不足はあるものの、経済的に不合理とはいえない程度の費用で耐震補強工事をすれば耐震性能を補完できるとして、正当事由の具備を認めていない。

【40】東京地判令和 2 年 8 月 31 日の事案でも、耐震性能に不足があることは認められたものの、賃貸人側に明渡しを受けた後の具体的な計画がなかったことから、正当事由の具備が認められなかった。

【48】東京地判令和 3 年 2 月 16 日の事案では、東京オリンピックの開催に際して、本件建物が幹線道路に面していることから耐震補強のための建替え工事の指導を受けていたという、公共の利益の要請もあった事案において、賃貸人側の立退料の提供額が不足していることから、正当事由の具備が認められなかった。

【66】東京地判令和 3 年 9 月 30 日も、耐震性に大きな問題があるとしつつ、直ちに建替えを要するものではなく、立退料の申出もないことから、正当事由の具備を認めていない。

【72】東京地判令和 3 年 12 月 3 日も、耐震診断で倒壊の危険性が指摘されたものの、立退料の申出額が不足しているとして正当事由の具備を認めていな

い。

【77】東京地判令和 4 年 1 月 14 日も、旧耐震基準の建物ではあるが、堅固な建物であることなどから正当事由の具備を認めていない。

【85】東京地判令和 4 年 3 月 28 日は、老朽化が見られ、新耐震基準に適合した強度を備えているか確認できない事案について、賃借人の自己使用の必要性が上回ることから、正当事由の具備を認めなかった。

【86】東京地判令和 4 年 3 月 30 日も、新耐震基準適用前の建物であるが、現況調査報告書で耐震性の問題があるとはいえず、賃借人の使用の必要性があることから、立退料を提供しても正当事由は具備されていないとした。

【114】東京地判令和 5 年 2 月 22 日の事案は、築 100 年を超える木造建物が問題となったが、首都直下型地震の発生可能性から対応が必要であることは認めつつ、現に東日本大震災で損傷を受けていなかったことから、建築基準法には適合しない木造建築は我が国に多数存在すると考えられ、適合しないことがすなわち取壊しの必要性の理由となるわけではないとして、正当事由の具備を認めなかった。

(c)小括

(b)で行った分析からすると、建物の耐震性能は正当事由を判断する際の重要な考慮要素の一つになっているといえる。平成 16 年報告書では、建物の老朽化についての指摘はあるものの、建物の耐震性能への言及は見られなかった。このことからすると、裁判例では、近時になって、建物の耐震性能が正当事由の考慮要素として注目されるようになったのではないかと推測される。

もっとも、耐震性能が不足していることのみをもって正当事由が具備されるわけではない。建物の耐震性能が不足していたとしても、その他の要素が考慮された結果、正当事由が認められないことがありうることに注意を要する。

(3)賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」との関係

(a)前提——賃貸人側の「建物使用の必要性」と賃借人側の「建物使用の必要性」との比較衡量

借地借家法 28 条は、「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』……」と規定しており、賃貸人および賃借人の建物の使用を必要とする事情（以下「建物使用の必要性」という）を筆頭に掲げている。この条文を文字通りに解せば、賃貸人側および賃借人側それぞれに建物使用の必要性があることを前提とした上で、追加的要素として「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……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」を勘案して、正当事由の具備を判断することになる。

このような条文の建付け、解釈は突如として生じたものではなく、これまでの正当事由制度の歴史を紐解くことで導出することができる。すなわち、旧借家法 1 条ノ2として導入された正当事由制度は、平成 16 年報告書 1 頁以下にも指摘のあるように、もとは賃貸人の不当な解約目的を抑止しようとするものであった。したがって、賃貸人に建物の使用を必要とする事情が生じれば、それは不当な解約ではないから、当然に正当事由が具備されると解していた（大判昭和 18 年 2 月 12 日民集 22 巻 57 頁参照）。しかし、第 2 次大戦により、賃貸人側に建物を使用する必要性が実際に見いだされるようになると、それだけの理由で賃借人が明け渡さなければならないのかという問題が生じるようになり、賃貸人側の事情と賃借人側の事情とを比較衡量しなければ妥当な判断をすることができなくなった。そこで、大判昭和 19 年 9 月 18 日法律新報 717 号 14 頁が双方の事情を比較衡量することを示し、最判昭和 29 年 1 月 22 日民集 8 巻 1 号 207 頁も同様の判断方法を採用した。したがって、条文の出自とその解釈からすれば、賃貸人側の「建物使用の必要性」および賃借人側の「建物使用の必要性」が正当事由の判断における基本的な考慮要素であり、両者の必要性を衡量することがその判断の基本に据えられることになる。

(b)問題の所在

それでは、これまで取り上げてきた「建替えの必要性」という事情は、正当事由の基

本的な考慮要素である賃貸人側の「建物使用の必要性」に含まれるだろうか。この問題が提起されるのは、次のように判示する裁判例が存在するからである。

【93】東京地判令和4年5月24日は、「……正当事由の有無は、賃貸人及び賃借人の建物使用の必要性を主たる判断基準とした上で、賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況、建物の現況、立退料等の財産上の給付を総合的に考慮して決定される。ただし、あくまでも賃貸人及び賃借人の建物使用の必要性が考慮されるべき主たる事情であり他の基準は従たる要素にとどまるから、賃貸人の自己使用の必要性が低い場合であっても高額の上代料が提供されただけで正当事由が具備されたり、あるいは建物使用の必要性を考慮することなく他の要素のみの判断で正当事由があると判断されることはないものと解される」として、(a)で述べた正当事由の判断の基本構造を確認している。その上で、建替え目的で契約を解約することが一律に正当事由がないとするのは妥当ではないが、「『建物の使用』を必要とする事情との文言は通常は『現存』建物の使用の必要性を意味すると解され」ることから、建て替えることをもって建物使用の必要性があるといえるかは慎重に判断されるべきだと判示している。

本判決によると、賃貸人の「建物使用の必要性」とはあくまでも現在の建物を使用する必要性を意味するのであって、「建替えの必要性」は、現在の建物を取り壊すことが前提になっている以上、賃貸人側の「建物使用の必要性」を直ちに根拠づけるものではないと理解されることになりそうである。そこで、近時の裁判例において、賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」との関係がどのように理解されるかを分析しておく必要があるだろう。

(c) 賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」とを連続的に捉える裁判例

対象裁判例の中から、賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」とを連続的に捉えるものを抽出すると、次のようになる。

【5】東京地判令和元年7月9日では、建物の老朽化を理由とする取壊しが必

要と賃貸人は主張し、現在の建物は収益性が低いことから、経済的合理性ゆえの建物使用の必要性が認められるとする（ただし、あくまで営業上の必要性であることも考慮するとする）。

【11】東京地判令和元年 10 月 8 日では、耐震補強工事は経済合理性の観点から不合理であり、本件建物を取り壊すか、建て替えるかして建物を使用する必要性が高いとする。

【9】東京地判令和元年 9 月 3 日では、建物の老朽化・陳腐化、その他のテナントの立退きあるいは定期建物賃貸借への切換えなどによる立退き準備が行われていることからして、賃貸人の建物使用の必要性が認められるとする。

【25】東京地判令和 2 年 1 月 16 日では、耐震補強工事ではなくて建替え工事に経済的な合理性があり、本件建物を建替え工事のために解体することはやむを得ないから、賃貸人に建物使用の必要性があるとする。

【32】東京地判令和 2 年 2 月 18 日では、賃貸人が建物の建替えや、第三者への敷地の譲渡などを具体的に計画しているわけではないから、建物使用の必要性を直ちに認めることはできないとし、これら計画があれば建物使用の必要性が認められると読める判決をしている。

【33】東京地判令和 2 年 3 月 12 日では、賃貸人は建替えのために本件ビルを使用する必要性が高いと認定されている。

【35】東京地判令和 2 年 3 月 24 日では、具体的な建替え計画が賃貸人にあり、賃借人以外のテナントの退去の完了あるいは退去の合意を取り付けていることから、賃貸人は本件建物の明渡しを受ける必要があり、建物を使用する必要性が認められるとする。

【36】東京地判令和 2 年 3 月 31 日では、賃貸人が介助を要するため二世帯住宅の建設が必要であるが、そのためには本件建物を取り壊して敷地の一部

を売却し、残りの敷地と隣接する自宅の敷地を用いて二世帯住宅を建設する必要があり、本件敷地の使用の前提として、本件建物の使用の必要性が認められるとしている。

【40】東京地判令和 2 年 8 月 31 日では、正当事由の具備は認められなかったが、その理由は建替えや本件敷地の有効活用についての具体的な内容が明らかでなく、賃貸人の再開発等の理由によって本件建物を使用する必要性が高いとはいえないからであるとされている。

【48】東京地判令和 3 年 2 月 16 日では、立退料が不足していることから正当事由の具備を認めてはいないが、建物の老朽化が激しく、補強工事が社会経済上不合理であり、建替えの具体的な計画がない理由が賃借人への承諾料が決まらないからであるという事情のもとでは、賃貸人に建物の使用の必要性は認められるとしている。

【68】東京地判令和 3 年 10 月 18 日では、建物に相応の経年劣化があり、耐震性能にも問題があるが、補修工事は経済的合理性を欠く事情があり、一定程度具体化した新築建物の計画があるという場合には、賃貸人に本件建物の使用の必要性があるとしている。

【70】東京地判令和 3 年 11 月 9 日では、建物の老朽化があり、耐震性にも問題があり、立地条件はよいのに 1 階しか入居者がおらず、建物を経済的に有効活用できていないという事情の下では、賃貸人が建替え等のために本件ビルを使用する必要性が高いとされている。

【78】東京地判令和 4 年 1 月 19 日では、賃貸人が有する建物を取り壊して、隣接する賃貸人の運営する施設と一体開発をしたいという事案で、建物に老朽化が見られ、建替え後の建物を賃貸人が自ら使用する必要があるのであれば、建替えに合理性があるし、本件敷地である必要があるから、賃貸人の使用の必要性は相当に高いと認定されている。

【82】東京地判令和 4 年 2 月 28 日は、老朽化が見られ、耐震補強工事に多額の費用を要する建物について、建替えの具体的な計画があり、賃借人を除くテナントの退去が完了しているという事情においては、明渡しを受けて建物部分を使用する必要性が高いとしている。

【89】東京地判令和 4 年 4 月 20 日では、本件ビルの補強が困難な事情があり、設備の劣化も見られ莫大な工事費用を要すること、新耐震基準を満たしていないこと、解体建築したほうが経済的合理性があり、具体的な計画もあるという事情では、賃貸人に建物使用の必要性自体は認められるとしている。

【94】東京地判令和 4 年 5 月 25 日では、建物や設備に老朽化が見られ、旧耐震基準の建物であり、補修工事をしても取得できていない建築確認を取得できる見込みがなく、すでに他の賃借人が退去済みであるという場合には、賃貸人には使用の必要性が一定程度認められるとしている。

【99】東京地判令和 4 年 7 月 1 日は、多数の劣化、耐震性能不足の建物で、補強工事に多大な費用がかかり、隣接して存在した建物はすでに解体されており、本件建物も取り壊して広い敷地に新たな建物を建築することが最も合理的とされるのであれば、賃貸人が本件土地を有効活用するために本件建物を必要とする程度は大きいと指摘されている。

【131】東京地判令和 6 年 1 月 29 日では、老朽化が見られ、所在地域が「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を定める政令」で老朽建物の更新などでまちづくりをしていくという構想案の対象となっているという事情があり、耐震補強工事に経済的合理性がないという場合には、建替えのための建物使用の必要性が認められるとしている。

これらの裁判例を見ると、現在の建物の建替えが必要な場合にも、賃貸人側に建物使用の必要性があることを認めている。

もっとも、裁判例の中で微妙なニュアンスの違いも見られるところである。すなわち、

一方では、端的に「建替えのための建物使用の必要性」という表現を用いて、建替えの必要性は建物使用の必要性と同義であると捉えていると解される裁判例がある。他方では、建替えの必要があることを認定し、そのような事情があるのであれば賃貸人側に建物使用の必要性があると判示するもの、「建替えが必要だから明渡しを受けて建物を使用する必要がある」と判示するもの、敷地を活用するために建物を取り壊して建て替える必要があるときには、経済的な最有効活用となっていない以上、建替えが合理的であり建物使用の必要があると判示するものなども存在する。これらの裁判例では、建替えの必要性和建物使用の必要性和を同義とは見ていないものの、建替えの必要性和、建物使用の必要性和を根拠づける重要な事情の一つとして捉えていると考えられる。

(d) 賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」とを区別する裁判例

対象裁判例の中には、賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」とを明らかに区別していると見られる裁判例もある。【26】東京地判令和2年1月17日、【57】東京地判令和3年6月30日、【93】東京地判令和4年5月24日、【121】東京地判令和5年4月14日、【135】東京地判令和6年2月28日がこれに該当する。例えば、【135】東京地判令和6年2月28日では、賃貸人がより多額の賃料収入を得るだけの目的で建替えの必要性和を主張している事案において、この事情を正当事由の判断における建物使用の必要性和として考慮することは、正当事由制度の趣旨を没却するものと指摘している。

(e) 考察

対象裁判例では、(c)で取り上げたように、賃貸人側の「建替えの必要性和」と「建物使用の必要性和」とを連続的に捉える裁判例が圧倒的多数を占めている。これらの裁判例では、微妙なニュアンスの違いこそあるものの、「建替えの必要性和」が「建物使用の必要性和」を根拠づける重要な事情の一つに位置づけられていると見ることができる（もっとも、建替えの必要性和のみをもって賃貸人側の建物使用の必要性和が肯定されるわけではなく、その他の事情も考慮される結果、建物使用の必要性和が肯定される場

合もあれば否定される場合もある)。

これに対して、(d)で取り上げた裁判例は賃貸人側の「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」とを区別しているが、その判断を仔細に見ると、次のような分析が成り立つように思われる。

【26】東京地判令和 2 年 1 月 17 日は、建替えの必要性自体がそもそも低く、賃貸人側の建物使用の必要性も認められない事案である。【57】東京地判令和 3 年 6 月 30 日は、賃貸人側の建物使用の必要性の項目において、建替えの必要性の有無を検討している。【121】東京地判令和 5 年 4 月 14 日は、賃貸人が建替えの計画を有することをもって、建物使用の必要性が「(広い意味において)およそ存在しないとまではいえない」と述べている。【135】東京地判令和 6 年 2 月 28 日は、より多額の賃料収入を得るだけの目的で賃貸人が建替えを意図しているという事情では建物使用の必要性を根拠づけることはできないと判断している。これらの点に着目すると、抽象的には賃貸人における「建替えの必要性」と「建物使用の必要性」とが区別されているが、具体的な判断においては賃貸人の建物使用の必要性の中で建替えの必要性も考慮されており、両者を連続的に捉えているものと見ることもできるだろう(他方で、【93】東京地判令和 4 年 5 月 24 日は、建替えの必要性を独立に取り上げて、正当事由を基礎づける事情に当たるか否かを正面から検討しており、上記の裁判例とは異なる判断方法を採用している。もっとも、具体的な判断においては、賃借人側に建物使用の必要性が認められるにもかかわらず、賃貸人が経済的合理性を追求する目的のみで建替えを意図しているという事情では正当事由は基礎づけられないとしており、【135】東京地判令和 6 年 2 月 28 日と同様の結論を導いている)。

以上によると、(c)(d)で取り上げた裁判例は共通して、賃貸人側の「建物使用の必要性」を判断する際に「建替えの必要性」の要素も組み込んでおり、さらにその他の諸事情も考慮することによって、当該事案において賃貸人側に「建物使用の必要性」があるか否かを慎重に判断していると評価することができる。

なお、以上で分析したことに関連して、次の点を付言しておく。

平成 16 年報告書 3 頁にも指摘があるように、総合規制改革会議の「規制改革の推進に関する第 3 次答申」(平成 15 年 12 月 22 日)では、建替えの必要性(建物の

老朽化や再開発などの事由)が存在するにもかかわらず、「建物使用の必要性」に重心を置いて正当事由制度が運用されていることは、都市再生の阻害要因であるとして批判を受けていた。その後も、規制改革ホットラインへの検討要望事項として、区分所有建物につき建替えの決議がされても借地借家法上の正当事由が認められずに建替えができないことについて解決を要望するもの(平成 29 年 4 月 12 日受付番号 290412020)、物理的・社会的に建替えの必要性がある建物についても、裁判になると、正当事由の要件が曖昧であるために裁判官の判断に裁量の余地があり、予測可能性を害していることへの対応を要望するもの(平成 30 年 2 月 28 日受付番号 300228020)などが見られる。これらの批判や要望は、本報告書の問題関心に引き付けていえば、「建替えの必要性」が賃貸人側の「建物使用の必要性」の中で十分に考慮されておらず、その結果として正当事由の具備が否定されることから、建替えの阻害要因になっている旨を指摘するものだと思えるだろう。

しかし、裁判例では、「建替えの必要性」が賃貸人側の「建物使用の必要性」を根拠づける重要な事情の一つとして位置づけられていることは、上述の通りである。他方で、賃貸人の建物使用の必要性は建替えの必要性のみをもって満たされるわけではなく、その他の事情も考慮されることから、裁判所が当該事案における妥当な結論を探究した結果、建物使用の必要性が肯定される場合も否定される場合もありうることも、上述の通りである。そして、(c)(d)で取り上げた裁判例を見ても、当該事案の解決として著しく妥当性を欠くものは見当たらなかった。これらのことからすると、上述の批判や要望は必ずしも当てはまらないのではないかと考えられる。

(4)建替えと耐震補強工事・老朽化対策工事のどちらに経済的合理性があるか

2(3)(c)の明渡しを認めた裁判例から分かるように、正当事由の判断にあたっては、建替えと耐震補強工事・老朽化対策工事のどちらを行うことが賃貸人側にとって経済的合理性があるかも併せて考慮されている。経済的合理性の観点も広義の「建替えの必要性」に含まれるものといえ、耐震補強工事・老朽化対策工事の費用対効果が低い場合には、それだけ現存建物が有効に活用されない状況であることになるから、建替えの方が合理的であるという判断につながる(賃貸人側の有効活用の観

点については、3(1)も参照)。

3 賃貸人側の事情——その他の事情

ここでは、2で検討した賃貸人側の「建替えの必要性」以外に、正当事由の判断において賃貸人側の事情として考慮されており、一定の意義を有すると認められるものを確認しておく。

(1)有効活用の観点

建物の老朽化の観点にもかかわるものではあるが、建物ないしその敷地が有効に活用されていないと考えられる場合には、賃貸人に有利な判断がされる傾向がある。以下に該当する裁判例を掲記する。

【5】東京地判令和元年 7 月 9 日〔現在の建物では収益性が低い〕

【9】東京地判令和元年 9 月 3 日〔大通りに面し、機能性が求められる場所柄であるにもかかわらず、老朽化が進んでいる〕

【18】東京地判令和元年 12 月 4 日〔周辺の再開発事業に合わせた再開発をしなければ莫大な損害が生じる〕

【20】東京地判令和元年 12 月 6 日〔近隣相場よりも家賃収入が少ないため、明渡しを受けて建て替える必要性が高い〕

【22】東京地判令和元年 12 月 12 日〔アパート経営の観点で建替えが最も合理的〕

【35】東京地判令和 2 年 3 月 24 日〔周辺の再開発を含むもので、土地の有効活用、ビルの安全性を確保することが可能〕

【54】東京地判令和 3 年 5 月 24 日〔駅徒歩約 1 分の好立地にもかかわらず、老朽化しており、周辺建物よりも低層のため、有効活用されていない〕

【67】東京地判令和 3 年 10 月 14 日〔老朽化等により建物自体の評価額は

144 万円で、改修工事は 1436 万円余りを要するのは、本件土地を有効活用していないから、建替えの必要性が相当程度認められる]

【70】東京地判令和 3 年 11 月 9 日〔駅の出入口まで約 80 メートルの商業地域内にあるが、老朽化により 1 階にしか入居者がおらず、経済的価値を有効利用しているとはいえない〕

【71】東京地判令和 3 年 11 月 10 日〔老朽化し建物の維持費が多額となり、近隣等と比べて陳腐化して競争力が低下しつつあり、周辺が再開発されているから、近隣との調和的発展や地域経済への活性化を提供する建替えが必要〕

【74】東京地判令和 3 年 12 月 14 日〔老朽化し賃借人 1 名のみが居住していることから収益性が著しく悪化しており、少なくとも駐車場にすることで収益性の問題を解決することには十分な合理性がある〕

【82】東京地判令和 4 年 2 月 28 日〔当初の賃料収入が 1 億 2000 万円程度であったが現在は 6000 万円強に低迷しており、建替えれば老朽化への対策と安全性の向上、土地の有効活用を高める効果がある〕

【84】東京地判令和 4 年 3 月 16 日〔周辺が交通利便性に優れ需要があるが、築 49 年で機能的陳腐化が進んでいるから、建替えが最有効使用である〕

【88】東京地判令和 4 年 4 月 19 日〔他の賃借人が退去して賃料収入が減少しており、損失額を減らすために本件建物を取り壊し、敷地を売却処分することは、賃貸人の事業継続に必要なものである〕

【89】東京地判令和 4 年 4 月 20 日〔耐震補強工事、補修工事に莫大な費用がかかるから解体新築したほうが合理的であり、新築建物に経済的合理性がある〕

【90】東京地判令和 4 年 4 月 27 日〔老朽化し耐震性能にも問題があるため、補強工事をするには経済的合理性を欠くし、駅に近く商店街に面しているの

に賃借人の店舗しか営業しておらず、有効活用されていない]

【91】東京地判令和 4 年 4 月 27 日〔賃借権に優先する抵当権の実行により建物を買い受けた賃貸人は、本件ビルを敷地を含めて現在よりも有利な条件で売却するなどしても、競売物件を売却して利益を得ることは当然の前提であるから、権利濫用とはならない〕

【92】東京地判令和 4 年 4 月 28 日〔57 年の築年数であり、耐震性にも問題があるときには、大規模修繕をするよりも新築建物を建設することが経済的合理性のある措置である〕

【99】東京地判令和 4 年 7 月 1 日〔本件住宅を解体して隣接の土地と一体で建物を新築することは、合理的であり、土地の有効活用となる〕

【102】東京地判令和 4 年 7 月 28 日〔耐震補強工事に通常よりも高額な費用が見込まれ、他の賃借人は退去済みであれば、耐震補強工事をするのに経済的合理性はない〕

【104】東京地判令和 4 年 8 月 3 日〔老朽化があり、修繕や耐震補強のための費用を投下しても効用が相当な水準には回復しないと見込まれ、近隣が中高層ビルが立ち並ぶ商業地域であれば、建替えが効率的である〕

【106】東京地判令和 4 年 9 月 29 日〔老朽化が進んでおり、有効利用の観点からも、建替えの必要性が高い〕

【111】東京地判令和 5 年 1 月 17 日〔老朽化し、耐震性能が不足しており、他のテナントも退去しているのであれば、耐震基準を満たした建物に建て替えることが敷地の有効活用となる〕

【118】東京地判令和 5 年 3 月 23 日〔賃貸人が耐震補強工事などにすでに 2 億 8000 万円以上の費用をかけているが、今後も一定の修繕費用が必要であり、賃借人も建替えの必要性を認めているときには、本件建物の収益を継続す

るには近い時期の建替えが必要であると推認される]

【122】東京地判令和 5 年 4 月 17 日〔耐震性に問題があり、老朽化が認められ、安全性の懸念から貸室としての競争力が相対的に低下しているから、建替えが賃貸人の資産活用、土地の有効利用の観点から合理的である〕

【126】東京地判令和 5 年 7 月 13 日〔老朽化し、耐震性の改善をすることが地下鉄事業者たる賃貸人にとって必要とされ、補強工事に多額の費用がかかることから、経済的合理性の観点から建替えが相当である〕

【134】東京地判令和 6 年 2 月 19 日〔建築から 50 年以上が経過した木造建物の補強工事は経済的合理性があるとは認められず、建替えで本件土地を有効活用する必要性がある〕

【137】東京地判令和 6 年 3 月 19 日〔耐震補強工事を行うことは不可能であり、仮に可能だとしても解体に比べてはるかに多額の費用が見込まれる場合には、賃貸人が隣接する一団の土地で新たなビルを建築することは、合理的な方法である〕

もっとも、これらの裁判例では、有効活用の観点のみで賃貸人側に正当事由が具備されるわけではないことに注意を要する。

このことを明確に述べた裁判例として、【135】東京地判令和6年2月 28 日が挙げられる。賃貸人が建物の立替えによって収益を増大させることを主な理由として正当事由の具備を主張した事案において、「賃貸人である原告が経済的に困窮しているなどの事情があるのであればともかく、建替えが賃貸人にとって経済的合理性、妥当性があるからといって正当事由の存在を認めることになれば、正当事由の判断に賃借人の建物使用の必要性を考慮する趣旨を没却することになりかねないことから、……被告に本件建物を引き続き使用する高度な必要性が認められる本件において、原告側の上記事情が原告の建物使用の必要性を基礎づけるものとはいえない」とした。収益の増大は賃貸人側の有効活用の観点に当たり、これも正当事由具備の判断

における考慮要素の一つではあるが、この理由だけでは、賃借人側の建物使用の必要性を上回る事情とは判断されていないといえる。

結局、裁判例においては、賃貸人側の事情として、有効活用の観点に加えて、とりわけ2で取り上げた建物の老朽化・耐震性能の観点や耐震補強工事・老朽化対策工事の費用対効果の観点なども考慮に入れて、正当事由の有無が総合的に判断されていると考えられる。

(2)明渡し後の具体的計画の有無

この要素は、文字通り、賃貸人側が明渡し後の具体的計画を立てているかどうかを意味するものである。裁判例からは、次の要素を抽出することができる。

(ア)建替えの具体的計画： 関連裁判例は 2(2)(b)の裁判例を参照

(イ)明渡し後の使途(建替え以外)：【8】東京地判令和元年 7 月 23 日〔賃貸人に介助が必要であり、その長女が建物を使用する必要がある〕、【36】東京地判令和 2 年 3 月 31 日〔賃貸人に介助が必要なため、二世帯住宅を建てる必要がある〕、【74】東京地判令和 3 年 12 月 14 日〔取り壊して少なくとも駐車場にすることは十分に合理的である〕、【105】東京地判令和 4 年 9 月 9 日〔賃貸人が難病を患っており介助が必要であり、本件不動産に長男・次男と同居して生活する必要がある〕、【116】東京地判令和 5 年 3 月 9 日〔賃貸人の持病等でマンション経営の廃業を決定している〕、【123】東京地判令和 5 年 4 月 27 日〔サブリースに供されていてその建物のローンによって自己使用目的の建物のローンが組めないから、本件賃貸借契約を終了させて本件建物をできるだけ高額で売却する予定〕

(ウ)他の賃借人が退去済みであること：【9】東京地判令和元年 9 月 3 日、【68】東京地判令和 3 年 10 月 18 日、【70】東京地判令和 3 年 11 月 9 日、【71】東京地判令和 3 年 11 月 10 日、【74】東京地判令和 3 年 12 月 14 日、【75】東京地判令和 3 年 12 月 15 日(もう 1 名転借人あり)、【82】東京地判令和 4 年 2 月 28 日、【89】東京地判令和 4 年 4 月 20 日、【100】東京地判令和 4 年 7 月 11 日、【101】東京地判令和 4 年 7 月 20 日、【102】東京地判令和 4 年

7月28日、【108】東京地判令和4年10月28日(大半が空き家)、【116】東京地判令和5年3月9日、【119】東京地判令和5年3月23日、【122】東京地判令和5年4月17日

このうち(ア)、(イ)は、明渡し後の具体的計画そのものを示す要素である。

これに対して、(ウ)は、他の賃借人が退去済みであれば賃貸人の企図する建替えその他の使途が実現しやすくなるという点で、具体的計画の実行可能性を担保する要素の一つであるといえる。また、他の賃借人が退去済みである場合には、必然的に賃料収入が低下することにより、賃貸人は建物ないしその敷地を有効活用する必要が生じることから(その点では(1)の有効活用の観点とも関連している)、正当事由の具備を認める一要素になり得る。ただし、【80】東京地判令和4年2月10日のように、建替えの必要性が直ちには認められず、それにもかかわらず賃貸人が他の賃借人に退去を求めた場合には、正当事由の具備は認められていない。(ウ)の要素を強調することは、賃貸人が他の賃借人がいない状況さえ作出できれば、正当事由の具備が認められやすくなり、賃貸人の解約権の濫用ともいえる事態を奨励することになりかねないから、本判決の判断は妥当なものといえる。

4 賃借人側の事情

ここでは、正当事由の判断において賃借人側の事情として考慮されている事情のうち、一定の意義を有すると認められるものを確認しておく。

(1)建物の使用期間

賃借人が長期間建物を利用していた点が考慮されて、正当事由の具備を否定し明渡請求を棄却した裁判例としては、次のものが挙げられる。

【6】神戸地判令和元年 7 月 12 日(20 年)

【21】東京地判令和元年 12 月 12 日(57 年)

【26】東京地判令和 2 年 1 月 17 日(約 40 年)

【28】東京地判令和 2 年 1 月 28 日(10 年以上)

【34】東京地判令和 2 年 3 月 24 日(10 年以上)

【48】東京地判令和 3 年 2 月 16 日(70 年以上〔本件建物建設前から同地で営業していた〕)

【66】東京地判令和 3 年 9 月 30 日(20 年以上)

【72】東京地判令和 3 年 12 月 3 日(約 10 年、約 7 年)

【77】東京地判令和 4 年 1 月 14 日(11 年)

【83】東京地判令和 4 年 3 月 4 日(50年以上)

【85】東京地判令和 4 年 3 月 28 日(約27年)

【107】東京地判令和 4 年 10 月 14 日(40 年以上)

【113】東京地判令和 5 年 2 月 22 日(80 年以上)

以上の裁判例からは、賃借人が建物を長期間使用しているという事情が正当事由を否定する方向に働くことは確認することができる。しかし、建物の使用期間が10年程度から50年を超えるものまであり、「何年以上であれば賃借人に常に有利となるか」という基準を見いだすことはできない。正当事由の有無は賃借人の建物の使用期間だけでなく他の要素と相まって判断されるため、使用期間が長期になればなるほど、賃借人の利益が保護される可能性が高まるにすぎないといえる。また、同じ年数であっても、5に後述するように、立退料の支払によって正当事由の存在が補完されることが多いことにも留意する必要がある。

(2)物件の代替可能性(賃借人が当該物件を使用する必要性)

(a)裁判例の状況

賃貸人側の事情によると明渡しを必要とする理由(正当事由の具備)が認められる場合には、正当事由の具備を認定する障害事由として、当該物件でなければ賃借人の要望がかなえられない(賃借人に当該物件を使用する必要性がある)か、それとも、代替物件でも賃借人の要望がかなえられるか(賃借人に当該物件を使用する必要性がないか)が検討される。代替物件が存在するか否かを指摘する裁判例は次の通りである。

【11】東京地判令和元年10月8日〔立退料の支払により賃貸人の正当事由具備〕

【24】東京地判令和元年12月25日〔用具の保管スペースは代替性がある〕

【18】東京地判令和元年12月4日〔歯科医院を経営できる物件が周囲に多数存在〕

【19】東京地判令和元年12月5日〔売上は立地を理由とするものではないから、類似環境への移転は可能〕

【20】東京地判令和元年12月6日〔倉庫物件は賃貸人検索の結果だけでも

近隣に 3 件は存在する]

【25】東京地判令和 2 年 1 月 16 日〔周辺に同種の事業を営む店舗が多数存在するから、代替店舗の確保は不可能とまではいえない〕

【26】東京地判令和 2 年 1 月 17 日〔被告事業の旗艦店であり、代替店舗の確保は容易ではない〕

【31】東京地判令和 2 年 2 月 7 日〔葬祭業を営む賃借人が移転による周囲の同意を取り付けることは難しい〕

【35】東京地判令和 2 年 3 月 24 日〔ブランドイメージの低下は、本件ビルに入居し続けなければならない理由とはならない〕

【36】東京地判令和 2 年 3 月 31 日〔36 年居住し、自身も高齢の賃借人は、転居によって新たな環境に馴染むのは困難であるが、近隣に代替物件があるので移転が困難とまではいえない〕

【40】東京地判令和 2 年 8 月 31 日〔賃借人が本件建物で順調に収益を上げ、それにより生計を維持しているという場合には、本件建物が駅から徒歩 2 分弱の好立地で、客層が周辺の在住者や在勤者であるならば、同水準の代替店舗を確保することは容易ではない〕

【48】東京地判令和 3 年 2 月 16 日〔本件建物建築前から同地で営業しており重要な拠点ではあるが、代替物件を確保する困難性が立証されていないから、立退料によって正当事由を具備できる(不足しており具備を否定)〕

【51】東京地判令和 3 年 3 月 26 日〔教育環境に優れた本地域の居住は、同地域内に住めばよく、複数の代替物件がある〕

【54】東京地判令和 3 年 5 月 24 日〔都内に適切な物件が複数あり、その中に同水準の賃料の物件がないのは本件ビルが老朽化していて賃料が安いからで

ある]

【57】東京地判令和 3 年 6 月 30 日〔レトロな雰囲気として雑誌に紹介されているが、味の良さも紹介されているから、代替物件でも同様のものを提供できる〕

【58】東京地判令和 3 年 7 月 12 日〔賃借人の妻が所属する宗教団体の関係で市外への転居が困難であり、50 年以上も妻は居住しているが、市内に類似の物件がある〕

【68】東京地判令和 3 年 10 月 18 日〔居住期間が 60 年に上り、本件建物への愛着から転居には単なる転居とは異なる負担が生じるが、立退料により正当事由を補完できる〕

【71】東京地判令和 3 年 11 月 10 日〔賃借人は事務所使用であり、代替性のないものとはいえない〕

【72】東京地判令和 3 年 12 月 3 日〔一定の顧客を有する本件貸室での営業にメリットはあるが、本件貸室でなければ営業できないというものではない(ただし、立退料不足で正当事由の具備を否定)〕

【75】東京地判令和 3 年 12 月 15 日〔居住期間が 5 年に満たず、付近に同程度の条件の物件が存在する〕

【77】東京地判令和 4 年 1 月 14 日〔売上げのほぼすべてが常連客からのものであり、移転すれば来店が途絶えたり頻度が減少する恐れがあり、賃借人が月の半分程度しか営業できない身体的事情があるときは、本件店舗を使用する必要性が高い〕

【78】東京地判令和 4 年 1 月 19 日〔旗艦店であり、容易に代替可能な物件は確保できないが、立退料で清算できる〕

【82】東京地判令和 4 年 2 月 28 日〔他の場所でも画廊を開設しているし、運営形態に大きな変更が見られないことから、代替物件を確保することにそれほど大きな困難は伴わない〕

【83】東京地判令和 4 年 3 月 4 日〔50 年以上にわたって飲食店を経営し、希少性の高い立地条件のため代替店舗の確保は容易ではないが、東京都内に有する他の店舗の売上げと同水準であるから、他のエリアに代替店舗を出店することは可能〕

【84】東京地判令和 4 年 3 月 16 日〔近隣地区の代替物件に移動して営業することは可能〕

【85】東京地判令和 4 年 3 月 28 日〔代替物件が存在しないか定かではない以上、27 年にわたって賃借人が居住しているから、自己使用の必要性が賃借人のそれを上回る〕

【86】東京地判令和 4 年 3 月 30 日〔近傍に事業に適合する物件がなく、移転することは容易ではない〕

【88】東京地判令和 4 年 4 月 19 日〔以前に明渡しを合意していたことから、近隣の他の建物を賃借することも想定していたと考えられる〕

【89】東京地判令和 4 年 4 月 20 日〔営業の利便性のある場所ではあるが、賃借人が不動産業を営んでいることから、代替物件がないという事情は認められない〕

【90】東京地判令和 4 年 4 月 27 日〔賃借人が相当程度高齢であり、店舗に一定程度の固定客がおりその収入で生計を維持しているとしても、他の物件における営業が不可能とまではいえない〕

【92】東京地判令和 4 年 4 月 28 日〔洋食店が生計の維持のために必要であるが、本件建物でなければ営業できない業態ではない〕

【94】東京地判令和 4 年 5 月 25 日〔地域密着型の店舗と主張するが、移転後の店舗に常連客が定着しないとはいえない〕

【97】東京地判令和 4 年 6 月 27 日〔本件建物以外の場所でも営業しており、本件物件が最も重要な店舗であるか明確でない〕

【99】東京地判令和 4 年 7 月 1 日〔書道教室の運営は、周辺の物件を賃借しても可能である〕

【100】東京地判令和 4 年 7 月 11 日〔本件建物と同程度の賃貸条件等の物件は複数存在し、代替性がないとする事情は存しない〕

【101】東京地判令和 4 年 7 月 20 日〔他の店舗になることで顧客が離れたり、新たに内装のデザインを依頼すると多額な費用が生じたりすることについての証拠がないから、本件建物で営業を継続しなければならない高度の必要性までは認められない〕

【102】東京地判令和 4 年 7 月 28 日〔修理工場と車両販売の場所が同一の場所である必要はなく、周辺に修理工場を移転することは可能である〕

【104】東京地判令和 4 年 8 月 3 日〔周辺が商業地域であるから、相応の代替物件が存在し得る〕

【106】東京地判令和 4 年 9 月 29 日〔4 年程度しか居住しておらず、代替物件を探す困難な事情も存しない〕

【107】東京地判令和 4 年 10 月 14 日〔40 年以上にわたり本件店舗で営業しており、その収入で生計を維持しており、近隣に代替可能な物件があるか必ずしも明らかでない(ただし、経済的事実が基本であるから立退料の提供で正当事由具備)〕

【108】東京地判令和 4 年 10 月 28 日〔立地や常連客から貸室の使用の必要

性はあるが、本件貸室でなければ営業が困難であるとまでは認められない]

【109】東京地判令和 4 年 11 月 28 日〔タクシー洗車営業は適切な位置で開業する必要があり、賃借人の本件建物での売上げが事業全体の半分を超えているときには、代替物件を確保することは困難〕

【111】東京地判令和 5 年 1 月 17 日〔理容室は本件賃借部分でなければ営業ができないものではない〕

【114】東京地判令和 5 年 2 月 22 日〔サーバーの設置により移転が困難ではあるが、移転が不可能であると説明した証拠はない(立退料不足により、正当事由を認めず)〕

【115】東京地判令和 5 年 3 月 2 日〔通院先の関連で代替物件がないとするが、近隣に多数の賃貸物件がある〕

【119】東京地判令和 5 年 3 月 23 日〔20 年以上にわたる喫茶店の営業をしてきた中では、移転に一定程度の影響があることが認められるが、売上げの具体的な立証がないから、喫茶店を営業できる同等の物件に移転することができないとはいえない〕

【121】東京地判令和 5 年 4 月 14 日〔賃借人らが飲食店店舗に利用しており、移転先を探索することは容易ではなく、賃貸人が提供を申し出た立退料では不足していることは明らかである〕

【122】東京地判令和 5 年 4 月 17 日〔42 年という長期間本件店舗を経営し、安定した経営を続けていること、賃借人は高齢であることから移転が困難ではあるが、飲食業の店舗であるから近隣に類似の貸店舗もあるため代替性がないとまではいえない〕

【126】東京地判令和 5 年 7 月 13 日〔賃借人の旗艦店であり、建物使用の必要性は高いが、賃貸人がブランド価値を維持する義務を負うものではないから、

立退料の提供で正当事由を具備できる]

【131】東京地判令和 6 年 1 月 29 日〔立地が好条件で、類似貸室よりも賃料が安価であるという事情があっても、居酒屋経営が可能な類似の貸室がないわけではない〕

【132】東京地判令和 6 年 1 月 31 日〔元夫からの DV により不安障害を抱えており、相談相手が常駐する近隣住居への居住が安心感につながるため、居住の必要性が相当程度認められる〕

【134】東京地判令和 6 年 2 月 19 日〔賃借人が一般的な料理を提供する蕎麦屋であることから、本件貸室でなければ営業できない形態でなく、周辺に営業可能な店舗が複数見られる〕

【137】東京地判令和 6 年 3 月 19 日〔理髪店を営むのに良好な立地で、使用の必要性は切実ではあるが、代替物件が全くないというわけではなく、条件を緩和すれば代替物件を見つけることができる〕

以上のように、53 件の裁判例(対象裁判例の約 38.7%)という数からして、賃借人に代替物件が存するかどうかという事情は重視されているといえる。賃貸人側としても、代替物件の存在は賃借人側の建物使用の必要性を否定する方向に作用することから、代替物件があること(物件の代替可能性があること)を積極的に証明しているものと考えられる。

これらの裁判例の中で代替物件が存在しない(物件の代替可能性がない)とされたものは、【26】東京地判令和 2 年 1 月 17 日、【40】東京地判令和 2 年 8 月 31 日、【77】東京地判令和 4 年 1 月 14 日、【85】東京地判令和 4 年 3 月 28 日、【86】東京地判令和 4 年 3 月 30 日、【107】東京地判令和 4 年 10 月 14 日(代替物件があるか不明)、【109】東京地判令和 4 年 11 月 28 日、【132】東京地判令和 6 年 1 月 31 日の 8 件(53 件中約 15.1%)にとどまる。

(b) 裁判例の分析

全体の傾向として、次のように分析することができると考えられる。

第一に、賃借人が事業目的で建物を借り受けている場合には、その事業が当該建物でなければできないという事態はあまり考えられない。この際に、賃借人側が「代替物件がない」と主張する理由は、多くの場合、移転による休業損害が生じることや、移転費が多くかかってしまうことに収斂される。つまり、移転によって休業損害や移転費がかかることが「代替物件がないこと」という表現の中に織り込まれているわけである。したがって、このような賃借人の不利益は、およそ金銭で解決可能であり、後述する立退料で清算することになじむものである。

第二に、居住用(とりわけ居住期間が長く賃借人が高齢)の場合、あるいは事業が生計の維持にとって重要である場合には、賃借人の生活利益が問題となるため、一見すれば、物件の代替可能性がないという結論に至りやすいようにも思われる。しかしながら、対象裁判例からは、これらの場合において「この建物でなければ居住できない・生計を維持できない」という事情を立証するのは必ずしも容易でないことが看取される。これらの場合には、(高齢ゆえ)通院が便利であることや引越し作業が困難であることといった事情が「物件の代替可能性」の有無において争われているところ、こういった事情は立退料を増額することによってある程度の解決を図ることが可能だからである(賃料が多少上がっても通院可能な場所を探し、あるいは、引越し業者を活用すればよく、いずれも金銭での解決になじむものである)。

これに対して、賃借人側の当該物件への「愛着」のような事情は、金銭による解決にはなじまないとも考えられるが、裁判例では、賃借人側の建物使用の必要性を根拠づける事情の一つとして考慮された上で、立退料による解決が図られている。例えば、【68】東京地判令和 3 年 10 月 18 日は、賃借人が当該建物で理髪店をかつては営んでおり、現在は居住の用にのみ供している事案において、当該建物を 60 年以上にわたって使用してきたという事情があったとしても、立退料による補完を許さないほど高度な建物使用の必要性が賃借人側に認められるものではないと判示している。本判決では、賃借人側の建物使用の必要性を判断する中で当該建物への愛着という事情も考慮しているが、賃貸人側にも建物使用の必要性が認められることから、

正当事由を具備させるために賃貸人による立退料の提供が必要だとされている（【27】東京地判令和 2 年 1 月 20 日も同様の判断をしている）。これらの裁判例によると、裁判所は、賃借人側の建物使用の必要性を判断するに当たり、当該物件への愛着のような事情にも配慮を示しているが、そのみをもって結論を導いているわけではない（賃貸人側の建物使用の必要性と比較衡量し、立退料による補完も認めている）といえる。

5 立退料

平成 16 年報告書は、立退料の支払を申し出た事案 66 件のうちの 39 件において立退料による補完で正当事由が具備されたことが記されている(19 頁)。立退料の額は 12 万 7500 円から 5000 万円の間である(25 頁)。立退料を算定する際の考慮要素としては、①借家権価格、②移転費用等(引越し費用、新建物の内装工事費、賃料差額等)、③営業補償(以下①②③をあわせて「各要素」と呼ぶ)、④賃料(賃料何か月分という表現)が挙げられているが、これらを積算するものよりも、さらに他の要素を考慮して立退料の額を増減させたり、そもそも考慮要素が明示されなかったりするものが多いと報告されていた(26 頁)。

本報告書の対象裁判例からは、立退料に関して、次の点を指摘することができる。

第一に、立退料については、あくまでも正当事由の補完的要素であることが前提とされている。例えば、【93】東京地判令和 4 年 5 月 24 日は、「(正当事由は)あくまでも賃貸人及び賃借人の建物使用の必要性が考慮されるべき主たる事情であり他の基準は従たる要素にとどまるから、賃貸人の自己使用の必要性が低い場合であっても高額な立退料が提供されただけで正当事由が具備されたり、あるいは建物使用の必要性を考慮することなく他の要素のみの判断で正当事由があると判断されることはないものと解される」と判示している。そして、立退料が補完的要素であることから、立退料の算定に当たっては、当該事案の諸事情が総合的に考慮され、当事者間の利益調整が図られている(諸事情を総合的に考慮して立退料の額を判断したことを明示している裁判例としては、【62】東京地判令和 3 年 8 月 12 日、【123】東京地判令和 5 年 4 月 27 日が挙げられる。明示していない裁判例でも、諸事情を総合的に考慮することが暗黙の前提になっていると見られる)。また、諸事情の総合考慮によるがゆえに、立退料の目安や算定基準・方法等を示すことにはそもそもなじまないといえる(後述第四も参照)。

第二に、立退料の申出がなかったことが窺われる裁判例は 10 件程度にとどまることから、多くの事案において立退料の申出がされていると推測される。これは、対象裁判例において、賃貸人側が建物の建替え(それによる正当事由の具備)を主張した

事案が比較的多いこととも関連するようと思われる。賃貸人が賃貸人側の「建物使用の必要性」を根拠づけるために建替えの必要性を主張して正当事由を具備しようとするときには、正当事由の補完要素として立退料の支払を申し出ることが常態化していると思われるからである。ただし、第一でも述べたように、立退料はあくまでも補完的要素にとどまることには注意を要する。例えば、再開発・建物老朽化が認められるとしても、建物の損傷が現に少なく、賃貸人が賃借人の存在を知ったうえで建物と敷地を買い受けたという事情があり、他方で、賃借人(86歳)は80年以上も建物を使用してきた事案では、賃貸人の企業規模からいっても、賃貸人は賃借人による建物の使用が終了するのを待つべきであって、立退料の提供によって正当事由を具備することはできないとされている(【113】東京地判令和5年2月22日)。

第三に、立退料の額の分布には、平成16年報告書の分析と若干の相違があるようにと思われる。最低額は27万円(【74】東京地判令和3年12月14日:6か月分の賃料)、最高額は8億3000万円(【126】東京地判令和5年7月13日:借家権価格、移転費用等、営業補償の合計額)であり、最低額はわずかではあるが、最低額・最高額ともに平成16年報告書よりも上向いていると評価できる。居住用建物の賃貸借では100万円に満たないが、事業用建物の賃貸借については、再開発を理由とした大規模な工事によって土地の有効利用を図ろうとする場面で、賃借人への営業補償や借家権価格が高騰しているといえる。実際にも、再開発によって賃貸人は多くの場合に利益を得るはずであり、立退料が賃貸人と賃借人との間の利益調整の場になっているといえよう。

第四に、立退料の考慮要素については、平成16年報告書による分析と同様の傾向が続いている。また、立退料の算定方法についても、平成16年報告書による分析と変わらない。すなわち、積算根拠を示していない裁判例、賃料の何か月分として計算する裁判例、各要素を合計して算定する裁判例、各要素の合計額にさらに調整を加える裁判例などが見られ、どのような場面でどのような方法が選択されるかという基準を裁判例から見いだすことは困難である(もっとも立退料が高額であるほど、積算根拠(各要素)を示す傾向があることは念のため付記しておく)。第一で述べたように、立退料の算定は諸事情の総合考慮によるから、立退料の目安や算定基準・方法

等を示すことにはそもそもなじまないものであり、そのことが裁判例にも反映されているといえるだろう。

6 まとめ——正当事由制度の運用とその妥当性

(1)正当事由制度の運用

本報告書では、対象裁判例について、主に【表】に掲げた事情が正当事由の判断においてどのように考慮されているかに着目して、正当事由制度の運用を分析した(表中の括弧内の数字は本報告書で取り上げた箇所を示している)。

【表】本報告書で着目した正当事由制度の考慮要素と考慮事情

	考慮要素	考慮事情
基本的要素	賃貸人側の建物使用の必要性	・建替えの必要性(2) ・有効活用の観点(3(1)) ・明渡し後の具体的計画の有無(3(2))
	賃借人側の建物使用の必要性	・賃借人の使用期間(4(1)) ・物件の代替可能性(賃借人が当該物件を使用する必要性)(4(2))
補完的要素	立退料の申出(5)	

本調査による分析からは、正当事由制度の運用について、次の点を指摘することができる。ただし、【表】に掲げた事情が正当事由の判断において重要視されている場合であっても、その事情のみで結論が決まるわけではなく、その他の諸事情も考慮されて結論が導き出されている点には改めて注意する必要がある。

第一に、近時の裁判例においては、賃貸人側の建物使用の必要性を判断するにあたって、当該建物に「建替えの必要性」があるかどうか、重要な考慮要素になっているということである。該当する裁判例の中には、一見すると賃貸人側の「建物使用の必要性」と「建替えの必要性」を分けるものも存するが、具体的な判断においては両者は連続したものとして捉えられている(2(3)(e)参照)。また、賃貸人側の「建替えの必要性」の判断にあたっては、耐震性能が不足しているかどうかを検討するものが多いことも注目される。耐震性能が不足している場合には、建物の倒壊によって周

囲にも危険を生じさせる可能性があるため、そのような危険を防止する社会的な要請があることを指摘する裁判例もあり、耐震性能の不足も「建替えの必要性」の重要な考慮要素となっている(2(2)参照)。

第二に、賃貸人が敷地をより有効に活用する必要があること(有効活用の観点)や、明渡し後にどのように使用するかについて具体的な計画を有していること(明渡し後の具体的計画の有無)も、賃貸人側の事情として一定程度の影響を与えているということである。第一で指摘した耐震性能の不足が認められても、明渡し後の具体的な計画がなければ、正当事由の具備を認めないという裁判例(例えば、【40】東京地判令和2年8月31日)から判明するように、具体的な計画がない中で明渡しを求めても、請求は認められない方向に傾くことが窺われる。ただし、これらの観点が賃貸人側の事情として認められるとしても、その事情を既成事実として賃貸人が作出したという場合(例えば、【80】東京地判令和4年2月10日の賃貸人が他の賃借人を退去させて建物を有効活用できない事情を作出した事例)には、むしろ裁判所は賃貸人側に否定的な判断を下していることにも留意するべきだろう。

第三に、賃借人側の建物使用の必要性を根拠づける要素として、建物の使用期間や物件の代替可能性が考慮されるということである。建物の使用期間に一定の基準があるとはいえないが、賃借人による建物使用の期間が長い場合には、賃借人側に有利な事情となる傾向が見いだされる。また、物件の代替可能性については、事業目的と居住目的とで事情が異なるものの、前者の場合には金銭による清算になじむ要素が多いため、立退料の支払によって正当事由の具備が認められることが多い。後者については、賃借人の年齢や移転の困難性、生計の維持(とりわけ事業用と居住用との併用の場合)など、建物からの移転が賃借人にとって過酷な場面もありうるが、そのような事情も金銭の支払によって解決されうるときには、立退料の支払によって正当事由が具備されている。

第四に、立退料に関しては、平成16年報告書による分析から特に変化は見られない。立退料という補完的要素では、当事者間の事情を総合的に考慮して、立退料の額によって当事者間の利益調整を図ることが行われている。立退料の支払について基準・算定方法・目安等を示すことは、立退料のこのような性格と調和しない。裁判例

においても、当該事案の諸事情に応じて、異なる算定基準・方法等が採用されている。

(2)諸事情の総合考慮による妥当な結論の導出

本報告書は、正当事由制度の運用について、概略以上の認識を提示するものである。時代の要請によって一定の事情の重大性が増すことはあり得るかも知れず、現に近時は賃貸人側の「建替えの必要性」が建物の耐震性能との関係から重要視される傾向が見られる。しかし、裁判所が一定の事情を重要視するとしても、最終的には、当該事案の諸事情を総合的に考慮して妥当な結論を導き出そうとしており、そのような傾向は従来から変わっていないといえる。

正当事由制度は、諸事情を総合的に考慮するがゆえに、考慮の要素や基準が抽象的とならざるを得ないが、抽象性ゆえに正当事由制度の運用が不適切ということにはならない。対象裁判例の分析による限り、各事案において、(1)に掲げた要素がそれぞれの重要性の程度に応じて考慮されており、また、その結論が著しく不当なものは見当たらなかったところである。したがって、正当事由制度は適切に運用されているものと評価することができるだろう。

【資料】裁判例一覧

*「事例番号」は整理のために付したものである。

事例 番号	判決日	事件番号
1	東京地判令和元年 5 月 20 日	平成 29 年(ワ)第 26701 号 平成 29 年(ワ)第 39418 号
2	東京地判令和元年 6 月 26 日	平成 29 年(ワ)第 30291 号
3	東京地判令和元年 6 月 27 日	平成 29 年(ワ)第 10455 号
4	東京地判令和元年 7 月 5 日	平成 30 年(ワ)第 20763 号
5	東京地判令和元年 7 月 9 日	平成 30 年(ワ)第 21698 号
6	神戸地判令和元年 7 月 12 日	平成 30 年(ワ)第 1654 号
7	東京地判令和元年 7 月 18 日	平成 30 年(ワ)第 24966 号
8	東京地判令和元年 7 月 23 日	平成 29 年(ワ)第 38037 号
9	東京地判令和元年 9 月 3 日	平成 28 年(ワ)第 33684 号 令和元年(ワ)第 20865 号
10	東京地判令和元年 9 月 24 日	平成 30 年(ワ)第 21898 号
11	東京地判令和元年 10 月 8 日	平成 28 年(ワ)第 3611 号
12	東京地判令和元年 10 月 28 日	平成 29 年(ワ)第 43424 号
13	東京地判令和元年 10 月 28 日	平成 30 年(ワ)第 39618 号

14	東京地判令和元年 11 月 8 日	平成 30 年(ワ)第 8971 号
15	東京地判令和元年 11 月 15 日	平成 30 年(ワ)第 24149 号
16	東京地判令和元年 11 月 18 日	平成 30 年(ワ)第 34667 号
17	東京地判令和元年 11 月 26 日	平成 30 年(ワ)第 10653 号 平成 30 年(ワ)第 14504 号 平成 30 年(ワ)第 14505 号 平成 30 年(ワ)第 24625 号 平成 30 年(ワ)第 25126 号 平成 30 年(ワ)第 25355 号
18	東京地判令和元年 12 月 4 日	平成 31 年(ワ)第 9948 号
19	東京地判令和元年 12 月 5 日	平成 29 年(ワ)第 10862 号
20	東京地判令和元年 12 月 6 日	平成 30 年(ワ)第 27825 号
21	東京地判令和元年 12 月 12 日	平成 29 年(ワ)第 38101 号
22	東京地判令和元年 12 月 12 日	平成 30 年(ワ)第 5501 号
23	東京地判令和元年 12 月 19 日	令和元年(ワ)第 11852 号
24	東京地判令和元年 12 月 25 日	平成 29 年(ワ)第 44116 号
25	東京地判令和 2 年 1 月 16 日	平成 29 年(ワ)第 7336 号

26	東京地判令和 2 年 1 月 17 日	平成 30 年(ワ)第 3784 号
27	東京地判令和 2 年 1 月 20 日	平成 30 年(ワ)第 11922 号
28	東京地判令和 2 年 1 月 28 日	令和元年(ワ)第 13649 号
29	東京地判令和 2 年 1 月 30 日	令和元年(ワ)第 20032 号
30	東京地判令和 2 年 2 月 4 日	平成 30 年(ワ)第 35165 号
31	東京地判令和 2 年 2 月 7 日	平成 28 年(ワ)第 26233 号
32	東京地判令和 2 年 2 月 18 日	平成 30 年(ワ)第 10592 号
33	東京地判令和 2 年 3 月 12 日	平成 30 年(ワ)第 25483 号
34	東京地判令和 2 年 3 月 24 日	平成 30 年(ワ)第 31040 号 平成 31 年(ワ)第 2181 号
35	東京地判令和 2 年 3 月 24 日	平成 29 年(ワ)第 33563 号
36	東京地判令和 2 年 3 月 31 日	平成 30 年(ワ)第 39647 号
37	東京地判令和 2 年 5 月 27 日	平成 29 年(ワ)第 15396 号 平成 29 年(ワ)第 44208 号
38	東京地判令和 2 年 7 月 20 日	令和元年(ワ)第 15842 号
39	東京地判令和 2 年 7 月 30 日	令和元年(ワ)第 25793 号

40	東京地判令和 2 年 8 月 31 日	平成 30 年(ワ)第 13588 号
41	東京地判令和 2 年 10 月 1 日	令和元年(ワ)第 13613 号
42	東京地判令和 2 年 11 月 10 日	平成 31 年(ワ)第 7794 号
43	東京地判令和 2 年 12 月 4 日	令和 2 年(ワ)第 9255 号
44	東京地判令和 2 年 12 月 10 日	平成 31 年(ワ)第 9413 号
45	東京地判令和 2 年 12 月 15 日	平成 31 年(ワ)第 4134 号
46	東京地判令和 2 年 12 月 25 日	令和元年(ワ)第 13614 号
47	東京地判令和 3 年 2 月 9 日	令和元年(ワ)第 30316 号
48	東京地判令和 3 年 2 月 16 日	平成 30 年(ワ)第 17419 号
49	東京地判令和 3 年 3 月 12 日	平成 31 年(ワ)第 2480 号
50	東京地判令和 3 年 3 月 25 日	令和元年(ワ)第 29397 号
51	東京地判令和 3 年 3 月 26 日	令和元年(ワ)第 25787 号
52	東京地判令和 3 年 5 月 11 日	平成 30 年(ワ)第 30624 号 平成 31 年(ワ)第 2432 号
53	東京地判令和 3 年 5 月 20 日	令和元年(ワ)第 22784 号

54	東京地判令和 3 年 5 月 24 日	令和 2 年(ワ)第 3049 号
55	東京地判令和 3 年 6 月 2 日	平成 31 年(ワ)第 8097 号
56	東京地判令和 3 年 6 月 23 日	令和 2 年(ワ)第 9449 号
57	東京地判令和 3 年 6 月 30 日	平成 30 年(ワ)第 18387 号
58	東京地判令和 3 年 7 月 12 日	令和 2 年(ワ)第 1435 号
59	東京地判令和 3 年 7 月 16 日	令和 2 年(ワ)第 32191 号
60	東京地判令和 3 年 7 月 29 日	令和 2 年(ワ)第 14476 号
61	東京地判令和 3 年 7 月 30 日	平成 30 年(ワ)第 2221 号
62	東京地判令和 3 年 8 月 12 日	平成 31 年(ワ)第 6750 号
63	東京地判令和 3 年 8 月 18 日	令和元年(ワ)第 28760 号
64	東京地判令和 3 年 9 月 2 日	令和元年(ワ)第 33014 号
65	東京地判令和 3 年 9 月 29 日	平成 30 年(ワ)第 38940 号 令和元年(ワ)第 15678 号
66	東京地判令和 3 年 9 月 30 日	令和 2 年(ワ)第 11617 号
67	東京地判令和 3 年 10 月 14 日	令和元年(ワ)第 24046 号

68	東京地判令和 3 年 10 月 18 日	令和 3 年(㍿)第 242 号
69	東京地判令和 3 年 10 月 20 日	令和元年(㍿)第 16236 号
70	東京地判令和 3 年 11 月 9 日	平成 30 年(㍿)第 30610 号 平成 30 年(㍿)第 30992 号 平成 30 年(㍿)第 30993 号
71	東京地判令和 3 年 11 月 10 日	令和 2 年(㍿)第 27172 号
72	東京地判令和 3 年 12 月 3 日	令和元年(㍿)第 12458 号
73	東京地判令和 3 年 12 月 6 日	令和 3 年(㍿)第 12501 号 令和 3 年(㍿)第 19330 号
74	東京地判令和 3 年 12 月 14 日	令和 3 年(㍿)第 6631 号
75	東京地判令和 3 年 12 月 15 日	令和 3 年(㍿)第 5751 号
76	東京地判令和 3 年 12 月 24 日	令和 3 年(㍿)第 7141 号
77	東京地判令和 4 年 1 月 14 日	令和 2 年(㍿)第 22820 号
78	東京地判令和 4 年 1 月 19 日	令和元年(㍿)第 34794 号
79	東京地判令和 4 年 2 月 1 日	令和 2 年(㍿)第 1302 号 令和 2 年(㍿)第 32896 号
80	東京地判令和 4 年 2 月 10 日	令和 2 年(㍿)第 7299 号 令和 3 年(㍿)第 31636 号
81	東京地判令和 4 年 2 月 10 日	令和 2 年(㍿)第 2408 号

82	東京地判令和 4 年 2 月 28 日	令和元年(ワ)第 30765 号
83	東京地判令和 4 年 3 月 4 日	令和元年(ワ)第 22766 号
84	東京地判令和 4 年 3 月 16 日	平成 30 年(ワ)第 25392 号
85	東京地判令和 4 年 3 月 28 日	令和 2 年(ワ)第 32167 号
86	東京地判令和 4 年 3 月 30 日	令和 2 年(ワ)第 4449 号
87	東京地判令和 4 年 4 月 12 日	令和元年(ワ)第 24092 号 令和 2 年(ワ)第 18971 号
88	東京地判令和 4 年 4 月 19 日	令和 2 年(ワ)第 24429 号
89	東京地判令和 4 年 4 月 20 日	平成 30 年(ワ)第 1896 号
90	東京地判令和 4 年 4 月 27 日	令和元年(ワ)第 22947 号
91	東京地判令和 4 年 4 月 27 日	平成 31 年(ワ)第 6642 号
92	東京地判令和 4 年 4 月 28 日	令和 2 年(ワ)第 23526 号
93	東京地判令和 4 年 5 月 24 日	令和 2 年(ワ)第 33538 号
94	東京地判令和 4 年 5 月 25 日	令和 2 年(ワ)第 10877 号
95	東京地判令和 4 年 5 月 31 日	令和元年(ワ)第 35464 号

96	東京地判令和 4 年 6 月 6 日	令和 3 年(ワ)第 24917 号
97	東京地判令和 4 年 6 月 27 日	令和 3 年(ワ)第 12918 号
98	東京地判令和 4 年 6 月 30 日	令和元年(ワ)第 30907 号
99	東京地判令和 4 年 7 月 1 日	令和 4 年(ワ)第 1836 号
100	東京地判令和 4 年 7 月 11 日	令和 3 年(ワ)第 30666 号
101	東京地判令和 4 年 7 月 20 日	令和 2 年(ワ)第 12971 号
102	東京地判令和 4 年 7 月 28 日	令和 2 年(ワ)第 31584 号
103	東京地判令和 4 年 7 月 29 日	令和 2 年(ワ)第 22411 号
104	東京地判令和 4 年 8 月 3 日	令和 3 年(ワ)第 26169 号 令和 4 年(ワ)第 13415 号
105	東京地判令和 4 年 9 月 9 日	令和 3 年(ワ)第 8839 号
106	東京地判令和 4 年 9 月 29 日	令和 4 年(ワ)第 7773 号
107	東京地判令和 4 年 10 月 14 日	令和元年(ワ)第 19371 号
108	東京地判令和 4 年 10 月 28 日	令和 2 年(ワ)第 31124 号
109	東京地判令和 4 年 11 月 28 日	令和 3 年(ワ)第 18798 号

110	東京地判令和 4 年 12 月 26 日	令和元年(ワ)第 25167 号
111	東京地判令和 5 年 1 月 17 日	令和 3 年(ワ)第 29750 号
112	東京地判令和 5 年 1 月 24 日	令和 3 年(ワ)第 23678 号
113	東京地判令和 5 年 2 月 22 日	令和 3 年(ワ)第 6517 号
114	東京地判令和 5 年 2 月 22 日	令和 2 年(ワ)第 19405 号
115	東京地判令和 5 年 3 月 2 日	令和 4 年(ワ)第 1570 号
116	東京地判令和 5 年 3 月 9 日	令和 4 年(ワ)第 20184 号
117	東京地判令和 5 年 3 月 20 日	令和 3 年(ワ)第 28767 号
118	東京地判令和 5 年 3 月 23 日	令和 3 年(ワ)第 9020 号
119	東京地判令和 5 年 3 月 23 日	令和元年(ワ)第 22290 号
120	東京地判令和 5 年 3 月 30 日	令和 4 年(ワ)第 9274 号
121	東京地判令和 5 年 4 月 14 日	令和 2 年(ワ)第 14236 号
122	東京地判令和 5 年 4 月 17 日	令和 3 年(ワ)第 5717 号
123	東京地判令和 5 年 4 月 27 日	令和 4 年(ワ)第 11384 号

124	東京地判令和 5 年 4 月 27 日	令和 2 年(ワ)第 2116 号
125	東京地判令和 5 年 7 月 13 日	令和 4 年(ワ)第 21497 号
126	東京地判令和 5 年 7 月 13 日	令和 2 年(ワ)第 1876 号
127	東京地判令和 5 年 7 月 19 日	令和 4 年(ワ)第 21865 号
128	東京地判令和 5 年 7 月 20 日	令和 4 年(ワ)第 10861 号
129	東京地判令和 5 年 12 月 8 日	令和 5 年(ワ)第 8689 号
130	東京地判令和 5 年 12 月 25 日	令和 3 年(ワ)第 30117 号
131	東京地判令和 6 年 1 月 29 日	令和 3 年(ワ)第 13927 号
132	東京地判令和 6 年 1 月 31 日	令和 4 年(ワ)第 23580 号 令和 5 年(ワ)第 1211 号
133	東京地判令和 6 年 2 月 19 日	令和 5 年(ワ)第 7921 号
134	東京地判令和 6 年 2 月 19 日	令和 2 年(ワ)第 31819 号
135	東京地判令和 6 年 2 月 28 日	令和 4 年(ワ)第 16956 号
136	東京地判令和 6 年 2 月 29 日	令和 5 年(ワ)第 28308 号
137	東京地判令和 6 年 3 月 19 日	令和 3 年(ワ)第 34245 号