

借家契約更新拒絶の「正当事由」に関する判例—初期— —継続的契約としての借家契約と存続保障の現在的意義—

谷 口 聡

Judicial Precedents of Legitimate Reason for Renewal Refuse of Tenancy Contract -Initial Stage-Tenancy Contract as Continued Contract and Significance of Security of Tenure in the Present Time

Satoshi TANIGUCHI

要 旨

居住を目的とする借家契約は、今日的視点に立つ場合に2つの点で興味深い。1つは、借地借家法28条が契約更新拒絶に「正当事由」を要件としていることから、継続的契約の終了の場面において、その他の継続的契約にはない特殊な状況が作り出されていることである。2つとしては、「正当事由」は第二次世界大戦中および直後の未曾有の住宅難から旧借家法1条の2に規定されたものであるが、現在では、住宅難は解消し、住宅供給は安定している。問題は、そのような今日において、旧借家法1条の2を引き継いだ借地借家法28条はどのような意義を有しているのかという点である。本稿の目的は、このような2つの視点から借家契約における更新拒絶の「正当事由」に関する1950年代の判例について整理して検討するものである。

Summary

Tenancy contract for the purpose of residency, viewed from the present perspective, is interesting for two reasons. Firstly, Article 28 of the Act on Land and Building Leases in Japan requiring a “legitimate reason” for renewal refuse causes extraordinary circumstances upon termination of the contract which are not seen under other continued contracts.

Secondly, the “legitimate reason” was stipulated in Article 1-2 of the former Act on Building

Lease due to unprecedented housing shortage during and in the aftermath of World War II. However, nowadays the housing shortage problem has been already resolved and housing supply is stable. Now that Article 28 of the Act on Land and Building Leases took over Article 1-2 of the former Act on Building Lease, the question is what significance Article 28 of the Act has. The purpose of this paper is to marshal and discuss the judicial precedents of “legitimate reasons” for renewal refuse of tenancy contract in the 1950s from these perspectives.

I. はじめに

借地借家法28条は、建物賃貸借契約の更新について、その更新の拒絶は「正当の事由」が存在しない場合には認められないことを規定している。同法同条の規定は、大正10年に成立し、昭和16年および昭和41年に改正された借家法の第1条の2の規定を受け継いだものである。

建物の賃貸人に賃貸借契約の更新の拒絶についてこのような「正当事由」の要件を課すことは、社会的見地からは、契約を終了させるよりもむしろ存続させるように作用するものであり、もとより、借家契約の存続保障の機能を有している。

建物の賃貸借契約の存続保障は社会法的機能をもつものとされ、借家契約を継続的契約の一つに数える場合には、その継続的契約の終了の場面における更新拒絶とその要件としての「正当事由」の問題は、その他の継続的契約終了場面にはあまり見られないような独特の様相を呈しているようにも見受けられる。その意味で、借家契約における終了場面としての更新拒絶とその要件たる「正当事由」の実態的内容を検討することには一定の意義が見出されるものと思われる。

また、借家契約の存続保障は、人間生活に不可欠な「衣」「食」「住」のうちの一つである「住居」の安定的供給の保障を意味する。わが国は第二次世界大戦中および直後の時期に大きな「住宅難」の時代を経験しており、当時の借家法1条の2の規定による存続保障は住宅難にあえぐ国民の住宅需要を安定的に満たす要請に応えるものとされた。しかし、時代は移り変わり、現在は住宅供給には余裕がある時代と言われるようになった。そのような現在における「存続保障」の意義はどこに見出せばよいのであろうか。

後述のように、一説には、生活空間としての「居住」に価値を見出し、そこに存続保障の意義を探ろうとするものもある。所有家屋であれ、賃借の家屋ないし部屋であれ、特定の場所に「居住」ということは、その地域社会の一員としての参画を意味するものである。子供は小学校や中学校に通い友達をつくり、大人は地域社会の一員としてコミュニティーの活動に参加し、かかりつけの開業医を見つけて通院し、近所の行きつけの店で買い物をし、食事をする。すなわち、地域社会の構成員となるための基本が「居住」である。

筆者は、以上のような問題意識から、主に居住を目的とする借家契約について、その賃貸人の更新拒絶の際に要件となる「正当事由」の実態的内容について判例を通じて考察したいと考える。

II 更新拒絶の「正当事由」に関する判例検討の視座

1 継続的契約の終了の一場面としての更新拒絶

賃貸借契約たる借家契約は、いわゆる「継続的契約」の一つとして数えられるのが一般的である。その継続的契約の終了の一場面が、「正当事由」要件を満たして更新拒絶をすることによる借家契約の終了である。

一般に、契約の終了は、契約前または契約内容実行中の両当事者の合意や債務不履行による解除、あるいはまた、事情変更の原則の適用による契約の解消などが考えられる。

しかし、借地借家法は建物賃貸借契約が存続することを保障するように規定されており、これを終了させるためには、借家人が自ら契約更新を行わないことの外、更新拒絶をする賃貸人に「正当事由」が要件となる。このような契約終了形態は、借地借家法が社会的役割を担っていることなどに起因する、特殊なものともみることができる。

そのような観点から、更新拒絶を正当化するための借地借家法28条(旧借家法1条の2)の「正当事由」が実際に裁判でどのように判断されているのかということも判例検討の意義として見出せるものとしたい。

2 借家法及び借地借家法の立法の社会的背景

① 社会生活における「住居」の重要性

洋の東西を問わず、古くから「住居」は人間の社会生活に不可欠なものであった。

ドイツのバイエルン州ミュンヘン市から北西にドイツ鉄道で1時間ほどの距離に位置するアウクスブルク(Augsburg)市には世界最古の社会福祉住宅が、現在もなお使用されつつ、保存されている。その社会福祉住宅はフッゲライ(Függerei)と言われる。現在のドイツに位置するフッゲライは16世紀にすでに存在していた。豪商ヤコブ・フッガー(Jakob Fuger)は1521年に資金を提供して生活に困っているアウクスブルク市民のために社会住宅を建設した。住居年間費用は当時1ライン・グルテン(1 Rheinischen Guldens)(現在の価値にして0.88ユーロ)であったという。現在は140のアパートに約150人が生活をしていると言う。作曲家モーツアルト(Wolfgang Amadeus Mozart)の曾祖父フランツ・モーツアルト(Franz Mozart)もフッゲライに住んでいたと言われる。フッゲライは現在もフッガー財団によって管理されている¹。このような施設が現在も大切に史跡として現存することは人間の社会生活における「住居」の重要性を物語る。

同じく、ドイツの首都ベルリンには、2008年にユネスコの世界文化遺産に登録された「ベルリン近代集合住宅群」(Siedlungen der Berliner Moderne; 英語の名称はBerlin Modernism Housing Estates)が存在している。もちろん、現在も住居として使用されている。20世紀初頭、ドイツでは急激な工業化が進行し、都市に多くの労働者が流入した。住宅環境は劣悪であり、下



現在のフッゲライ1



現在のフッゲライ2



ブルーノ・タウト石碑



タウトの石碑と近代集合住宅



ベルリン近代集合住宅（内側）



ベルリン近代集合住宅（外側）

水道もないアパートに大家族が生活し、結核などの病気もまん延していたと言われる²。

そうした中、そのような状況を改善しようと立ち上がったのが、群馬県高崎市少林山達磨寺ゆかりのドイツ人、ブルーノ・タウト (Bruno Taut) (1880～1983) を中心とした建築家であったと言われる。ブルーノ・タウトは上述の通り、後に世界遺産に登録される労働者のための集合住宅群を建築した。その後、タウトは、ナチスが政権を握り台頭すると、身に危険を感じて、日本に亡命した。高崎市少林山の達磨寺には、1934年8月1日からおよそ2年3か月にわたって

滞在したと言われる³。

20世紀初頭のドイツ・ベルリンにおいて労働者のための集合住宅を建築したブルーノ・タウトが高崎市の達磨寺ゆかりの人物であるというのも、本誌に借家に関する論文を執筆するにあたり、奇遇の逸話であると考える。

② わが国の戦後住宅難と借家法1条の2

わが国では、第二次世界大戦中の空襲により、また戦後は、都市部への人口流入により深刻な住宅難の時代があった。朝日新聞によれば、1955年の旧建設省推計で270万戸の住宅不足があったとされている⁴。生活上不可欠な住居を確保することは国民にとって最重要問題であり、そのような考えから、賃貸借契約において借家に居住する者は「経済的弱者」という発想に基づいて保護される必要性が強調された。民法においても、現行の借地借家法の前身である旧借家法がその改正により1条の2において、借家契約の更新を家主が拒絶しようとする場合には「正当事由」が必要であるとされ、いわゆる「存続保障」が強調されていた。実際上も、この民法による経済的弱者たる借家人に対する存続保障は社会的な機能をも有しており、当時の弱者保護についての強い関心が大かたの民法学者の思考であったと思われる⁵。本稿IV章で検討する諸判決においても、そのほとんどが、判決文において、「住宅難」という事情を斟酌している。

その後、旧借家法は、旧借地法と合わされる形で、借地借家法として平成3年に立法され、平成4年に施行された。旧借家法1条の2は借地借家法28条によって引き継がれた。

3 借地借家法28条の現時的意義

第二次世界大戦中および戦後の住宅難という状況も徐々に改善され、1960年中ごろには住宅事情の問題も緩和されてきたと言われる⁶。そして、現在に至っては、住宅の供給が需要を大きく上回り、住宅の供給も十分なものとなった時代であるとも言われている。その直接の証左とはならないかもしれないが、現在では、管理に問題のある「空き家」が社会問題となっているほどである。毎日新聞によれば、2013年の全国の「空き家」の戸数は820万戸であり、5年前より63万戸増加しているという。その中には放置されている空き家が多くあり、撤去費用を公的に支出するか否かなどについて自治体が苦悩しているといわれるほどである⁷。

そのような現在においても、なお、借地借家法の28条による「存続保障」の規定は存在し続けている。住宅難という時代背景において経済的弱者保護の観点から強調された存続保障が、住宅安定供給の時代にまでその法律規定を残しているのである。もっとも、定期借家契約の制度が同法38条により導入されたことにより、契約当事者は更新拒絶に関する28条の規定を回避することが可能となった点には留意すべきである。

では、借家法28条において、借家契約の更新拒絶には「正当事由」要件が必要であるとして、現在なお住居の「存続保障」を図る必要はどこにあるのであろうか。

秋山靖浩教授は、建物賃貸借の「存続保障」の現代的意義について分析し、第一には、建物賃貸借の継続的契約の側面に着目する見解があり、第二には、賃借人が建物を住居として使用する側面に着目する見解があるとする。特に、後者については、居住移転の自由という考え方によるものと、賃借人の社会関係の形成によるものがあるとし、社会関係形成に関しては、「都市生活における関係形成的な人間像に立脚すると、人々は、住居を中心として職業・教育・趣味・社会参加・コミュニティ活動などの社会関係を形成しており、賃借人およびその家族も例外ではない。そして、ある住居にそれなりの期間居住する者にとって、このような社会関係が継続・発展することには独自の価値が認められる」としている⁸。

Ⅲ 借家契約更新拒絶のための「正当事由」判断に関する判例の検討方法

以上Ⅱの1および3で掲げた観点を基礎として、借家法28条における「正当事由」に関する判例の検討を行う。

継続的契約終了の一場面の要件を担う「正当事由」について、また、存続保障の現代的意義を解明するために必要な「正当事由」について、判例の立場を分析したい。その際には、「正当事由」はどのように判断されているのか、判断要素は何か、判断についてその時代背景は影響しているかなどを中心的視点に据えたい。また、判断の一要素たる「立退料」について、単に住居移転の費用にとどまらない何らかの価値が付加されているかなどについても考察したい。

なお、取り扱う判例は、主に住居として使用する目的でなされる借家契約の事例である。また、旧借家法の時代の判例であっても、「正当事由」に関して重要だと考えられる判断を含む判例は可能な範囲で採りあげることとしたい。そして、本稿は主にその旧借家法時代にだされた、第二次世界大戦中および大戦直後の判例のみを扱っている。

検討項目としては、「事実概要」、「判決要旨」、「コメント」とした。

Ⅳ 具体的判例の検討

1 東京高判昭和23年12月10日（民集4巻2号53頁）

[事実概要]

被告・被控訴人Y1および同Y2は、訴外Aからそれぞれ期間の定めなくそれぞれ第一建物と第二建物を賃借していた。原告・控訴人Xは、英国籍を有するインド人であるところ、自己の居住並びにインド人同法の集会宿泊の用に供する目的で、訴外Aから本件第一建物および第二建物を昭和21年10月1日に買い受け、同年11月25日に所有権移転登記を経由した。そして、昭和22年2月7日にXからYらに対してそれぞれ右賃貸借契約解約申入を行った。

[判決要旨]

- ◇借家法1条の2の規定は、「建物の賃貸借は自ら使用することを必要とする場合その他正当の事由ある場合でなければ賃貸借の解約申入をすることができない旨規定している。もともと借家法は借家人保護のため制定せられた法律であって、解約申入については、猶予期間（告知期間）を民法所定の三月に対し六月に延長したに止まっていたが、その後漸く住宅難が深刻になるに伴い、賃借人が賃貸人の恣意によってたやすくその住宅を失われしめられるのを防ぐため、法律を改正して、解約申入に条件をつけてこれを制限したのが法条である」。
- ◇「現在のような言語に絶した異常な住宅難の時代には、右正当性の認定をより厳格に解し、よくよく必要がなければ解約の申入ができないとなすのが正当であって、右正当性の存否を認定するにあたっては、衡平の精神に則って、ひとり賃貸人及び賃借人双方の利害得失を比較衡量するばかりでなく、争議発生以来の双方の行動を吟味し、果たして信義則に従い誠実に争議の解決に努力したかどうかをも参酌し、さらに、一般の社会情勢その他各般の事情をみらみあわせるとともに、公共の福祉ないし大衆の便益という観点からもながめて、判断すべきである」。
- ◇Xの目的は、「営利を目的とするものではなく、いわば私人が義侠的慈善的に設けた公共施設というべきものである」。
- ◇Xは、Yらの「移転先のないのに同情し、わざわざ当時控訴人等の妻や母等が住んでいた前記三鷹町所在の住宅を明けて被控訴人柴田に提供し、…現在は、…専ら被控訴人鈴木のため、移転場所に予定して、その儘あけてあり、若し同被控訴人が希望するならば、何時でも移り住み得る状態にしていある」。
- ◇Y1は、現在東京都文京区に住宅を所有している。「並びに従前本件家屋の一部を向上として使用していたが、昭和十九年以降は殆んど専ら住居として使用し、その後も一時階下の一部を工房として使用した事実はあるが、単に臨時使用したに止まり移転するとしても、営業には何等支障のない事実を認めることができる」。
- ◇本件借家争議勃発以来、Y2は、自己の権利を衛ることに急して、他に移転先を探す等のことについては、格別努力したという証拠はない。
- ◇「東京都においては、罹災戸数もおびただしい数にのぼり、しかも復興は遅々としてすすまず、未曾有の住宅難時代を現出し、一朝一夕に住宅を得ることのできないことは公知の事実である」。
- ◇「法律は賃貸人の恣意を許さないとともに、賃借人の独断をも許すものではない。以上推論するときは、被控訴人等は事情まことに同情すべき点あるも、結局多数の利益のために譲るべきであって、即ち、前認定にかかる諸事情を総合するときは、本件解約申入は正に正当の事由ある場合と認むるべきである」。として、結論において、原判決がこれを不当として棄却したのは失当であるとし、原判決を取り消し、Xの明渡請求を認容した。

[コメント]

- ◇第二次世界大戦中の東京において、「住宅難」が公知の事実であったという認定は、当時の住宅事情が劣悪であった都市部の状況をうかがわせる。
- ◇全体的には、「正当事由」は賃借人の利害と賃貸人の利害を比較衡量して判断している。このような判断の枠組みはこの当時すでに存在していたことがうかがわれる。
- ◇解約申入れをする賃借人のために空き家を提供しているという事実が、「正当事由」判断の要素として勘案されている。すでに、この当時において、このような画期的な判断が存在していたことに注目したい。

2 最判昭和25年2月14日（民集4巻2号29頁）

[事実概要]

- ◇本判決は上記1判決の上告審である。
- ◇事実関係については、上記1判決を参照されたい。
- ◇第一審被告・原審被告は原審の判決を不服として上告。

[判決要旨]

- ◇借家法1条の2の解釈として以下のように判示している。「借家法第一条の二の規定は本来何等正当の理由がないのに、賃料値上げ其他家主の単なる私慾の為に借家人の住居の安定が侵されることを防止する為に設けられた規定である。（中略）其故法文には「自ら使用することを必要とする場合其他」云々と書いてあつて、当初は「自ら使用する」場合は絶対理由と解されて居たのである、しかし其後漸く住宅難が烈しくなるに従い「正当理由」は借家人の事情をも考慮し双方必要の程度を比較考慮して決しなければいけないと解されるに至り、住宅難の度が増すにつれ右の比較において漸次借家人の方に重さが加わり家主の請求が容易に認められなくなつて来たけれども、立法本来の趣旨は前記の様なものである」。
- ◇結論として、原審を支持して、上告を棄却した。

[コメント]

- ◇原審をほぼ全面的に支持するかたちで判決がなされている。

3 大阪地判昭和25年9月18日（下民1巻9号1477頁）

[事実概要]

- ◇木造瓦葺平屋建住家二戸一棟の内、北向き西側の一戸、建坪約二坪の本件家屋につき、被告・控訴人（Y）は、昭和13年5月10日から訴外Aより賃借して今日までこれに居住している。訴外Aは、昭和23年3月、本件家屋を訴外Bに、そして、訴外Bは、同年10月10日これを原告・

被控訴人（X）に売渡し、昭和24年8月27日に中間省略の方法により訴外Aから直接Xに所有権移転登記がなされた。Xは昭和24年9月12日にYに対して右賃貸借契約について解約の申入れをした。

- ◇本件では、Xが現にその家族3人とともにY方の隣家である訴外C方に同居しており、訴外Cの住居は三帖、四帖半、五帖半の計3室であることが事実認定され、Xにおいて、この住居にはCの家族と合わせて11人が起居しているとの主張がなされた。また、Y方の住居は、八帖、六帖2室、二帖の合計4室でY方は家族4人であることが事実認定された。

[判決要旨]

- ◇X方とY方の住居と住居人との関係について、「現況においては、まさに控訴人の住居は被控訴人のそれに比して若干余裕があるものといわなければならないであろう」として、Xに有利な要素として判断している。
- ◇しかしながら、次のように判示している。「当裁判所は、…現状の比較のほか、少なくとも、さらにこれに至った事情の経過、当事者が新たにほかの住居を得ることの難易などの諸事情を参酌する必要があるものとする」とした。
- ◇さらに、以下のように、判示している。「借家法第一条の二はむしろ賃借人が本来有するところの「必要」を保護するための立法であって、同法条は「賃貸人は自ら使用する必要がある場合その他正当の事由ある場合」と規定することによって賃貸人に存する「必要」にも正当性を要求しているものとみるべきであるから賃貸人に存するこの「必要」の程度が賃貸人の「必要」を著しく超過する緊切なものであって、それにも拘わらず解約することができないとすることが、賃貸人がその家屋について有する本来の権利（多くの場合に所有権）を否定するに等しいような場合でなければ賃貸人に解約権はないものと解すべきである」としている。
- ◇結論として、Xの明渡しの請求は失当であって、「これを容認した原判決は不当であるから原判決を取消し」、Xの「請求を棄却」とした。

[コメント]

- ◇Xの主張と合わせて認定されている事実によれば、住居の広さと、居住者の人数という関係のみから判断すれば、賃貸人が自己のために使用する必要性は、賃借人に比べてかなり高いという見方もできる。
- ◇しかし、この判決では、その他の判断事情も考慮すべきであるとして明渡し請求を棄却している。
- ◇特に、この判決で示されている基準、「解約することができないことが、賃貸人がその家屋について有する権利（多くの場合に所有権）を否定するに等しいような場合でなければ賃貸人に解約権はない」というのは、相当に賃借人に対する保護という観点から手厚いものであり、ま

た、賃貸人にとっては「正当事由」を満たすハードルが高いものであるという印象をもつ。

4 大阪高判昭和24年4月18日（民集5巻5号319頁）

[事実概要]

原告（反訴被告）・被控訴人（X）の先代Aは、木造瓦葺二階建住家一棟建坪十八坪二合八勺二階坪十二坪三合九勺の本件家屋を所有し、昭和20年5月12日に被告（反訴原告）・控訴人（Y）に賃料一か月38円とし、家賃滞納の場合には催告なしに解除しうる特約付きで期限の定めのない賃貸をしていた。Aは同年9月4日に死亡したため、家督相続により右家屋の所有権と右賃貸借契約上の地位をXが承継した。Xは、未婚の婦女であり将来一身の落付をつけ母を顧みるためにも本件家屋に居住し、何らかの商業を営み生活の資を稼がねばならない状況にあるとして、昭和22年4月4日付書面でYに対し本件家屋の賃貸借契約の解約の申入れをした。これに対して、Yは、本件家屋は昭和21年1月23日に本件家屋は買い受けたものであると主張して、これに応じず、賃料を支払はなかったため、XはYに対して本件家屋の所有権確認と明渡し、および未払い賃料の支払いを求めて神戸地方裁判所に提訴した。

これに対して、Yは、上記のとおり、本件家屋は昭和21年1月23日に代理人を通じて、代金1万8千円で買い受ける売買契約を結び本件家屋の所有権を取得したなどとして、Xに対して、所有権移転登記手続の履行を求めて反訴を提起した。

原審の神戸地方裁判所は、Xの請求をすべて認容し、Yの請求を棄却したため、これを不服としたYは控訴した。

[判決要旨]

◇本件家屋のXの所有権については、売買の事実を認めるに足りる証拠はないとし、「右家屋について売買のあったことを前提とする本訴に対する抗弁及び反訴の請求はいずれも理由がない」としてYの主張を退けた。

◇本件家屋明渡しの原審の判断については、借家法1条の2を引き合いにだして、以下のように判示した。すなわち、「控訴人は右売買の主張が認められないときは、何時でも従前の通り賃料を支払う準備をしておき家屋の使用方法を変更するような意向も認められないから、控訴人が右のような主張をしたからといって、直ちに本件賃貸借契約について相互の信頼関係を裏切り、或は被控訴人のもつ賃貸人としての地位に大きな不利益を生ずるものとは認められない。（中略）被控訴人主張の右自ら使用する必要の程度や控訴人が本件家屋について売買による所有権取得を主張したこと、及び右のように賃料支払を留保している等の事実があったとしても、右再度の解約申入はいずれもまだ借家法第一条の二にいわゆる正当事由に該当するものということとはできない」とした。

◇結論として、原審について、本件家屋のXの所有権の確認と賃料の支払いの請求を支持し、本

件家屋明渡しについての請求を棄却し、変更した。

[コメント]

- ◇賃借人の主張には、借家法1条の2に関する主張は見当たらない。本件では、反訴にも見られるように、本件家屋についての売買契約の成否が一つの大きな争点となっている。
- ◇本判決においては、借家法1条の2の「正当事由」に関しても触れられており、この要件が満たされない旨の判決となっている。

5 最判昭和26年4月24日（民集5巻5号301頁）

[事実概要]

上記4判決の上告審。事実概要については、上記5判決を参照されたい。

[判決要旨]

- ◇「民法の規定によれば、賃貸人は何時でも六カ月の期間をおいて解約することができたのであるが、借家法第一条の二は、借家人の利益の為にこれに制限を加えたのである」。「同条は、…当初は賃貸人自ら使用する必要がある場合はそれだけで当然正当の理由あるものと解されて居たのであるが、その後住宅難が追々甚だしくなるに従い解釈もそれにつれて借家人の利害を漸次重視するに至ったのである。しかし、所有権は何といても強力な権利であり、所有者が自己の所有物を自ら使用する必要がある場合は相当重視されて然るべきである」。
- ◇未だ若年の婦女の身で母を顧みなければならず本件家屋に住んで何か商業を営む外生活を立てる道がないというのであって、果たしてそういう事実だとすればこれは相当重大な来由であり、被上告人の方にこれに打ち勝つべき格段の利害関係がない限りそれだけで当然正当の事由となりうべきものである」。
- ◇以上のような理由を述べた上で、原審の大阪高判において上告人が敗訴した部分、すなわち、本件家屋の明渡し請求などの部分を破棄し、差戻した。

[コメント]

- ◇借家法1条の2に関係して、賃借人の所有権の保護が強調されているようにも見受けられる判決となっている。
- ◇借家法1条の2の「正当事由」の判断要素として、原審ではあまり重要な要素として採り上げられていなかったいかなった事情を重視して、その事情のみであっても「正当事由」を構成しうるとする判断がなされている。

6 神戸地判昭和27年3月7日（下民3巻3号324頁）

[事実概要]

原告会社Xは、その工場付近に社宅393を設けて従業員の賃借住居に供していた。

Xは、昭和19年3月31日からXの従業員Y1（被告）に右社宅中第233号一戸を賃貸していたが、昭和19年10月10日にY1はXを任意退職した。Xは、Y1に右社宅家屋に関する賃貸借の解約を申し入れた。

また、Xは、昭和20年8月10日に当時Xの職員であった訴外Aの懇請を容れてその親族であるY2（被告）に対して社宅中第34号一戸を賃貸したが、昭和24年10月3日にY2右賃貸借の解約を申し入れた。

さらに、Xは、昭和25年5月当時Xの従業員であった訴外Bに対し、社宅中第138号一戸を賃貸したが、Bは昭和20年8月に任意退職して以来Xの賃貸借契約解約の申入れに応じて右家屋を退去したが、Y3（被告）はBの居住していた頃からのY3方の同居人であったところ、Y3退去の後も、右家屋に居住し続けた。

Xは被告Y1、Y2、Y3に対して、社宅家屋の明渡などを求めて提訴した。

[判決要旨]

◇本判決では、借家法1条の2の趣旨に関して以下のように述べられている。「一般的に云って借家法第一条の二は賃貸人の解約権を制限するに正当事由の必要を以てし、これによって間接的に賃借人の居住利益を保護しているけれども右賃借人に対する保護は間接的反射的な利益であるに止まり、之を以て賃借人に「居住権」とでも呼ばるべき直接的な権利を認めたのではない」としている。

◇いわゆる「社宅」の法的性質について、以下のように一般論の述べた上で、本件社宅について、具体的にその性質を判断している。「結局は各場合についてその「社宅」なるものの実態を究めた上でその「社宅」としての性格に応じて借家法の適用の有無を決し（本件において借家法の適用があることには争がない）、更に進んで借家法の適用があるとする場合においてもその「社宅」たることが解約申入の正当事由を決する上において有する重要度を各場合の具体的事情に応じて考慮せねばならぬものと当裁判所は考える」。そして、本件社宅については、「本件家屋三戸を含む集団家屋はその機能的な関係においても福利施設としての関係においても原告会社大久保工業に属する「社宅」として特殊な存在意義を有するものであると共に、前に認定したような原告会社の業務拡充に伴い益々その「社宅」としての必要性を高めているものとせねばならぬ」と判示した。

◇そして、被告Y1に対する明渡請求などについては、「本件家屋（第233号）が原告会社の「社宅」として必要なものであることが前述したとおりである以上は借家法の理念とする衡平の精神に照らして、右のような事由に基づく解約申入をもなお不当ならしめるような特段の事由が被告

占部の側に認められぬ限りは右の解約申入は借家法第一条の二にいわゆる正当の事由があるものと解さねばならぬところ、…右のような特段の事由があることは之を認めるに足らぬ」とした。

◇また、被告Y2に対する明渡請求などについては、「借家法の理念とする衡平の精神に照らして右のような事由に基づく解約申入をもなお不当ならしめるような特段の事由が被告西村の側に認められぬ限りは右の解約申入は借家法1条の2にいわゆる正当の事由があるものと解さねばならぬところ、…被告西村について右のような特段の事由があることは之を認めるに足らぬ」とした。

◇さらに、被告Y3に対する明渡請求などについては、「被告岸原が右家屋占有について原告会社に対抗する正当な権原のあることは被告において何等之を主張立証せぬ点であるから、被告岸原は不法に右家屋を占有している」とした。

◇結論として、XのY1、Y2、Y3に対する社宅家屋の明渡し請求などについて認容された。

[コメント]

◇借家法によって保護される賃借人の利益は、賃貸人の権限の制限としての間接反射的なものであり、「居住権」を認めたものではないと判示している。

◇いわゆる「社宅」の法的性質については、「各場合」の状況を判断しなければならず、また、「社宅」が借家法の適用を受ける賃貸借であるとしても、解約申入れの正当事由は「具体的事情」を判断して、個別事例においては判断するものと解する旨、判示されている。

◇本件の「社宅」については「機能的な関係」や「福利施設としての関係」から、会社業務との関係性が深いものと判断されており、また、そのことが「正当事由」要件を満たす上で非常に重要な要素として考えられているように思われる。

◇それゆえ、本件原告会社の従業員や職員ではない者についての利益があまり前面には出ずに賃借人と賃貸人の利害が比較衡量されているように見受けられる。

7 東京高判昭和30年3月28日（東京高等裁判所（民事）判決時報6巻5号91頁）

[事実概要]

控訴人Xは、昭和22年11月に当時数万円を支払って、前々から賃借居住中の建物（木造瓦葺3階建坪16坪2階13坪3階9坪の二戸建一棟のうちの一戸）ならびに被控訴人Yが賃借し居住していた本件建物を買い取ったほか、訴外Aらの賃借居住する建物を買受けた。

Xの前記居住建物は、階下は6坪の店舗、台所、便所、2階は6畳3畳の2室あり、3階はすでに長い間物置に使用しており、実際人間の起きふしには適しない状態であることが認められ、Xは本件建物所有権を取得する前からこの建物に妻、長男、長女とともに居住して乾物商を営んで現在に及んでいる。

他方、本件建物は、木造瓦葺2階建て、建坪10坪4号9勺、2階9坪5合、階下に6畳3畳1畳半、玄関、台所、便所があり、2階に8畳3畳の2室があり、YはXが所有権を取得する前から、妻とともに居住し現在に至っている。

XはYに対し、本件建物を自ら使用する必要があるとして、昭和25年9月15日到着の書面により、本件建物賃貸借契約の解約の申入れをした。

本件では、Xの解約申入れについて借家法1条の2における「正当地事由」の存否が争点となった。

[判決要旨]

- ◇「正当事由」の判断に際して、X側の事情として、Xの乾物商が相当に繁昌しており、資力があり、その後その変動があったことということもないと認定されている。
- ◇「正当事由」の判断に際して、Y側の事情として、以下のように判示されている。「控訴人の本件建物買受当時東京都庁に勤めて手取り月額およそ八千五百円の給与を受ける公務員で、貯金は封鎖預金まで合せて三、四万円にすぎなかつたし、その後手取り月額約一万二千円の給与を受けるようになったが、郷里岡山県に居住し得る家はあるけれども、現在の地位をすてて帰郷したのではくらしが立たず、また、前には三鷹市内にわずかの土地を所有していたが、農地改革によつて国に買収されてしまつて、いまは持つていないという財産状態である」ことなどが認定されている。
- ◇そして、「正当事由」存否判断の結論として、次のように判示した。Xは「ある程度ゆたかな財産状態であるから、現在の住宅兼店舗について、六坪の店舗中一坪なり二坪なりを区画して畳敷として人の起きふしに使えるように改造することも可能であると認められ、このことをも考慮に入れると、建物の一部についての解約の正当の事由があるとするは相当でない」。まして、前期説示のような「財産状態であつて、本件建物から出て他に相当な住居を得るに必要な費用を調達し得ないこと明かだといえる被控訴人の全面的退去を求める正当の事由ありとは認めがたい」とした。
- ◇なお、賃貸人が主張したにもかかわらず、排斥された「正当事由」要素としては以下のようなものがある。すなわち、長男長女ともに年頃であり、近く結婚することになり、また、長女は重い眼病であることから婚姻後もX方に夫とともに居住し続けることになって住居がますます狭くなり困るという事情について、「両人ともいずれは結婚するであろうとは肯定されるけれども、確実にいつと定つたことは認められず、両人とも結婚すれば必ず控訴人と同居するを要するものと認めるべき証拠もないのであるから、控訴人のこの主張は解約正当の事由の存否について考慮に加えることはできない」とした。
- ◇また、同じく、「正当事由」判断の要素でないとしたものとして、Xは、自分の店舗および住宅が狭いので自ら使用する目的で本件建物を買受けたと主張した点が挙げられる。この点に

については、以下のように判示して判断要素として排斥された。「賃貸中の建物を賃貸人から譲受けて賃貸人となつた者と賃借人の双方の事情をにらみあわせて考えて解約の正当の事由があるといちおう認められる場合であつても、その事情が賃貸人の建物所有権取得前からのものそのままである場合には、それだけでただちに正当の事由となるものと解するは相当でなく、これに加えるになんらかとくだんの事情がなければならぬとすべきものである。もしそうでないとするならば、賃借建物に居住するものは、建物使用を必要とする第三者が、いつなんどき建物所有権を取得して解約申入をしてくるかも知れず、その所有者について、従前の所有者については生じなかつた事情が解約の正当の事由とせられ、ために安住の居宅を失うという危険にさらされる結果になることは、みやすいところである。かような結果をそれでよいとおくことは、建物賃借人の地位の安定をはかる趣旨の借家法、ことにその第一条ノ二の精神をふみにじるものである」とした。

◇結論として、解約申入れには「正当事由」がなく、Yの賃借権は現になお存続しているとして、控訴を棄却した。

[コメント]

- ◇「正当事由」の判断要素として、自らの使用を求める賃貸人と賃借人の「住居の状況」とそれぞれの「財産状況」が中心的なものとなっている事例である。この当時の個人対個人の紛争事例としては、典型的な判断枠組みであったとも憶測される。
- ◇同時に、「正当事由」の要素としては排斥された主張として、「賃貸人が賃借建物を自らの使用の目的で購入したこと」が挙げられ、その主張が認め難いものであることが借家法1条の2の精神に悖るものである旨判示されている点は注目に値すると考える。
- ◇賃借人側の事情として、東京都庁に勤務する者であり、そこで生活を営んでいて、郷里岡山県に居住可能な家があるという事情を認めながらも、賃借人保護の判断をしている点は、見方によっては、現在の生活空間としての借家に価値が見出されていると言えるかもしれない。

8 東京高判昭和30年4月6日（判タ50号27頁）

[事実概要]

控訴人Yは、昭和16年3月24日に被控訴会社Xに雇われ、その許諾を得て、X所有の（神奈川県川崎市所在、木造ストレート葺平屋建坪18坪7合5勺（本件社宅）に、昭和16年5月ごろから電気・水道料を含めた家賃として1ヵ月25円を支払う約束で借り受け、これに居住するに至った。Yは昭和24年3月被告会社を退職した。昭和28年2月25日にXはYに対して本件社宅の解約申入れをおこなった。Xは、YはX会社を退職したので、本件社宅の使用関係は消滅し、当然これを明け渡すべき義務がある旨主張した。

[判決要旨]

- ◇本件社宅の使用関係について、以下のように述べて判示した。「電気・水道料を含んでも、当時の家賃に比べて高価であつたことが認められるし、その高価のために控訴人は一時入居をためらつたことは当審における控訴本人の供述で窺える程であるから、右の一カ月二十五円は本件社宅を使用する対価を含むものと認めるのが相当である。従つて本件社宅の使用関係は法律的には賃貸借であるといわなければならない」とした。
- ◇さらに、YのX会社従業員たる資格喪失と本件社宅の使用関係について、「本件社宅の賃貸借については、控訴人が従業員たる資格を喪失するときは、直ちに本件社宅を明け渡す旨の特約があるものと認められるが、…本件社宅の使用関係が賃貸借である以上、これには当然借家法の適用があるものというべく、賃貸借の目的が社宅であるからといつて、借家法の適用を排除すべき理由はない。そうすると、右の特約は、借家法第一条の二及び第三条の規定に反し、賃借人に不利であることが明らかであるから、同法第六条の規定によつて、これをなさないものとみなされる」として、Yの退職時における本件社宅明渡し義務はないとした。
- ◇次に、Xの解約申入れについて、借家法1条の2の「正当事由」の存否について判断がなされた。Xに有利な要素として、以下のような事実が認定された。「被控訴会社には四棟六八室の寮（独身用）と約五〇戸の社宅（家族用）があるが、なお被控訴会社の従業員で社宅の使用希望者（現に寮に居住しながら、社宅の使用を希望している者を含む）が約一五〇名、寮の入居希望者が約五〇名に及んでいること、これらの従業員のうちには、もと被控訴会社の東京浅草工場に勤務していたが、同工場の閉鎖により、川崎工場に職場替えとなつたため、遠方から通勤するようになった者（なかには、川崎工場まで通勤に五時間を要する者もある。）があり、又社宅不足のため、独身用の寮の四畳半一室に数人の家族と共に居住している者もあること、これら従業員の住宅事情が被控訴会社の労務管理に支障をきたし、企業の能率増進を阻害していることが認められる」とした。
- ◇続けて、Yに有利な「正当事由」の存否判断事由として、以下のように述べられた。Yは「現在数人の家族をかかえながら、失業中であり、妻けい子が駐留軍に勤務して得る収入でようやく生活をささえている状態であつて、他に移転先を求めて本件社宅を明け渡すことは困難であること」などの事情が認定された。
- ◇「正当事由」存否の判断の結論として、次のように判示された。「控訴人のこのような生活状態や移転先問題を考慮してみても、なお被控訴会社における従業員の住宅事情、これが同会社の労務管理、企業能率に及ぼす影響からいって（控訴人が被控訴会社を退職して数年を経過していることを考え合わせると、なおさら）、解約の正当事由について当事者双方が主張するその他の点について判断するまでもなく、被控訴会社には本件社宅の明渡しを求める正当な事由があるものといわざるを得ない」とした。
- ◇そして、本件社宅の賃貸借は右解約の申入の日から6か月を経過した昭和28年8月25日限り

終了したものといわなければならないとした。

[コメント]

- ◇本件においては、社宅の使用関係が借家法の適用を受ける賃貸借であると判断されている。その根拠としては、家賃が高額であるなどの事情が挙げられている。
- ◇「正当事由」存否の判断においては、会社従業員による本件社宅入居希望者が多いことやその個別事情においては深刻な通勤事情を持つ従業員の存在などが考慮されている。また、居住者においても生活の困難な状況は認定されているものの、退職後数年を経過していることなどの事情もマイナス要因として斟酌されている。

V 判例の総合的検討

前述のとおり、筆者の2つの大きな視点は、継続的契約終了場面としての「正当事由」要件充足により解約・更新拒絶というものと、生活空間・地域社会の構成員としての基礎となる居住の利益について「正当事由」判断の中にあられる要素の考察である。

しかしながら、本稿で検討した1～8までの判決の中には、このような検討の視点から直接的に大きな意義を有すると考えられるものはなかったように思われる。あえて挙げるとすれば、7判決において、借家人が東京都庁に勤務し、その住居で生活を営んでおり、郷里の岡山県に居住可能な住居があることが認定されながらも、結論として、「正当事由」を否定したことは、現在の生活空間としての居住について価値を見出している判決と言いうるかもしれない。

1～8判決全体をとおして言いうることは、やはり、戦中・戦後の都市部における「住宅難」という事実が非常に強く認識されていたということであろう。そして、そのことは、借家法1条の2の解釈にも強く影響している。3判決などにおいては、賃貸人の家屋についての所有権が否定されるに等しい場合でなければ解約権は認められないとの判示には、非常に強調された賃借人保護の姿勢がうかがわれるものである。

ただし、そのような状況の中においても、「正当事由」が賃貸人と賃借人の利害の比較衡量においてなされるという大きな判断枠組みは、すでにこの当時から確立されていたと評することもできるであろう。それゆえ、1判決においては、インド人同朋の利益という多数数の者の居住の利益の前に借家人は居住家屋を明け渡さなければならないと判断されている。加えて、6判決および8判決では、いわゆる社宅が賃貸借契約によるものであると認定されながらも、社宅に入居を希望する者が多数であることや会社の福利厚生などの労務管理という利益が優先されて「正当事由」が認められるという結論になっている。

借家契約の更新拒絶のための「正当事由」要件についての判断に関しては、様々な角度から分析することが可能であるし、また、必要であるとも考えられる。筆者は、本稿において掲げた視

点を軸にしつつ、今後も「正当事由」判断の判例・裁判例を検討していきたいと考える。

(2014年11月 在外研究先のミュンヘンにて脱稿)

(たにぐち さとし・高崎経済大学経済学部教授)

<注>

- 1 Fürstlich und Gräfllich Fuggersche Stiftung "Die Fuggerei – Die ätteste Sozialsiedlung der Welt"
- 2 <http://www.nhk.or.jp/sekaiisan/card/cards705/html> (2014年11月20日最終サクセス)
- 3 <http://www.daruma.or.jp> (2014年11月20日最終アクセス)
- 4 朝日新聞夕刊2006年6月25日、山野日章夫「不動産の賃貸借—その現代的課題(2)」松尾弘・山野日章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』(2012 商事法務) 19頁参照。
- 5 瀬川信久「不動産賃貸借—その現代的課題(1)」松尾弘ら編『不動産賃貸借の課題と展望』(2012 商事法務) 1頁以下。
- 6 前掲・瀬川3頁以下。
- 7 毎日新聞2014年9月21日1頁。
- 8 秋山靖浩「存続保障の今日的意義」松尾弘ら編『不動産賃貸借の課題と展望』(2012 商事法務) 57頁、佐藤岩夫「社会的関係形成と借家法」法時70巻2号(1998) 27頁以下参照。