資産upにつなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第15回 闘う弁護士の安値仕入術～兵法③ 好立地の古ビルを建て替える

更新拒絶には代替家屋の有無が争点

前回までにご説明した通り、賃借人との賃貸借契約を終了させるには、次の3点がポイントでした。

1、賃借人に債務不履行の事由があること

2、賃借人の資金繰りが困窮していること

3、代替地を用意できること

1は賃借人に債務不履行があるような例外的なケース、2は任意の交渉で賃貸借契約を合意解除するケースです。正面から賃貸借契約更新拒絶の正当事由が問題となるケースでは、3が重要です。

そもそも普通賃貸借契約の更新拒絶が認められるためには、建物の賃貸人およ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、建物の利用状況および建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明け渡しの条件として、または建物の明け渡しと引き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し出をした場合に考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができません（借地借家法28条）。このように、正当事由の判断は、賃貸人および賃借人双方の利益を総合的に比較衡量することになりますが、賃貸人および賃借人が建物の使用を必要とする事情はとても重要な要素になります（これに対して、立ち退き料の提供は、正当事由を補強するものにすぎません）。

従って、双方にとって、近隣の移転先の有無がポイントとなることがあります。賃貸人側にとって、その土地・建物の返還を受けなくても目的を達成できる別の土地があるのか、賃借人に対して代替家屋の提供ができるのかが争点となるのです。そして、通常、賃借人の方は、賃貸人に他の土地や建物を提供できる立場にないので、賃貸人の方から賃借人に対して代替地を提供することで、正当事由の判断において優位に立つことができます。

笑い話ですが、私の抱えている裁判で、賃借人側弁護士から「賃借人は本件建物を生活の本拠としており、建物使用の必要性は極めて高い」との主張が出たのですが、私の方で当該居室の電気メーターを検針した結果、数カ月間全く動いていないために、居住自体が否定され、裁判官も相手方弁護士に呆れてしまったという事案があります。

それぐらい各当事者の建物使用の必要性が正当事由判断において重要ということです。

弁護士法人Martial Arts
（マーシャルアーツ）
代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得意とする。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、不動産オーナーとして活動する傍ら、格闘家としての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2006年3月から7年にわたり参戦している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。