

特集 市街地再開発事業における借家人転出に伴う補償の考え方について

「市街地再開発事業における借家人転出に伴う補償の考え方（提言案）」に寄せて

—区分所有法の改正等をふまえた借家人補償のあり方の一考察—

弁護士・不動産鑑定士 蒲原 茂明*
かんばら しげあき

1. はじめに

市街地再開発事業やマンション建替え事業に弁護士として関わると共に、民間の建替えに伴う権利調整、特に賃貸借契約解消に向けた交渉・訴訟を数多く担当してきたが、令和6年10月より一般財団法人土地総合研究所の主催する「借家人立退料研究会」（以下「本研究会」という）に参加させて頂き、先生方と議論を重ねてきた。

今般、土地総合研究所において「市街地再開発事業における借家人転出に伴う補償の考え方（提言案）」（以下「本提言」という）を公表するにあたり、本研究会参加者としてこれまで本研究会でなされてきた議論や近時改正された建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）の新たな制度を踏まえて所感を述べさせていただく。

2. 市街地再開発事業における借家人転出時の補償について

市街地再開発事業のうち第一種市街地再開発事業において、施行地区内の建物を賃借している賃借人に対しては新たに建築される施設建築物の一部について借家権の取得を希望するか否かの選択権が与えられるところ、借家権の取得を希望しな

い旨の申出（都市再開発法（以下「法」という）71条3項）を行った賃借人は、法97条に基づく補償¹の他に法91条に基づく対価補償²を受けることができるか、実務上様々な議論がなされ、混乱した状況が続いていたと言える。

こうした市街再開発事業における借家人に対する補償の扱いにおける混乱は、マンション建替えにおいて建替え決議がなされた場合の借家人に対する補償のあり方や民間の建替え事案において賃貸人が正当事由に基づき解約申入れないし契約更新を拒絶した場合の立退料の考え方にも大きな影響を与えてきた。

3. 東京地裁平成27年6月26日判決・東京高裁平成27年11月19日判決について

市街地再開発事業における借家人への補償のあり方について混乱した状況にあった中、平成27年に

¹ 施行者は、施行地区内の土地の占有者及び当該土地にある物件を占有している者で物件に関し権利を有する者が、これらの土地若しくは物件の引渡し等により通常受ける損失を補償しなければならないとされている（法97条1項、96条1項）。

² 施行者は、施行地区内の宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利を有する者で、法の規定により権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して施設建築物敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は施設建築物の一部について借家権を与えられない者に対し、その補償を支払わなければならないとされている（法91条）。

* 野田総合法律事務所パートナー弁護士
明海大学非常勤講師
再開発コーディネーター協会個人正会員

実務に影響を与える裁判所の判断が示された。第一種市街地再開発事業における借家人の補償について、法91条補償の額を0円として定めた権利変換計画等の違法性が争われた事案において、東京地裁平成27年6月26日判決は、法91条補償により補償されるべき借家権の価額は0円と認めるのが相当と判断し、その控訴審である東京高裁平成27年11月19日判決においても結論が維持された³。

裁判所が借家権価額を0円とすることが妥当であると判断した理由は次のようなものである。すなわち、法71条は1項において権利変換を希望しない旨の申出、同3項において借家権の取得を希望しない旨の申出について規定しているところ、同条第1項においては「金銭給付を希望」することが規定されているのに対し、同条3項においては「借家権の取得を希望しないこと」が規定されているにとどまり、「金銭給付を希望」することが内容に含まれていない。この規定の書き分けは、借家権は賃貸人の承諾なく第三者へ譲渡し得ないものであり、取引慣行自体が存在しないことが一般的であって、客観的な取引価格を認識することが困難であることが通常であることに基づくため、借家権を有する者は借家権の消滅の対価として当然の何らかの金銭給付を受けられるものではないことを前提にしたものと解するのが相当と判断している。また、明渡しによる損失の補償は、法97条による補償により賄われることが予定されているため、不随意の明渡しであるとしても法91条による補償を受けられるべきと解さなければならぬわけではないとしている。

当該裁判例以降、実務上借家権価格の補償を行うケースは極めて少なくなっているという意見がある。ただし、この点については地域や借家人の属性によって異なることも考えられる。

4. 区分所有法の改正について

(1) 区分所有法の改正法案が令和7年5月23日に可決成立し、同月30日に公布された。同改正法は令和8年4月1日に施行される。今回の区分所有法の改正は平成14年以来の約23年ぶりの大改正であり様々な論点が改正されているが、以下では特に区分所有建物を賃借している賃借人との関係において新設された賃貸借の終了請求について確認する。

(2) 賃貸借の終了請求にかかる制度

改正法においては次の条文が新たに創設されている。

改正法第64条の2 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。

2 前項の規定による請求があったときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があった日から6月を経過することによって終了する。

3 第1項の規定による請求があったときは、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人（転借人を含む。第5項において同じ。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない。

4 第1項の規定による請求をした者（当該

³ 当該裁判例については、島田博文（2016年）「都市再開発法91条1項に基づく借家権者の対価補償の要否と借家権価格」不動産研究58号107頁に詳細に解説されている。

有部分の区分所有者を除く。)は、当該専有部分の区分所有者と連帯して前項の債務を弁済する責任を負う。

5 専有部分の賃借人は、第2項の規定により当該専有部分の賃貸借が終了したときであっても、前2項の規定による補償金の提供を受けずるまでは、当該専有部分の明渡しを拒むことができる。

旧法下では、建替え決議がなされても専有部分の賃貸借契約に直接的な影響を与えないとされ、専有部分の賃借人に対しては、個別に賃貸借を終了させる必要があった。建替え決議がなされたことをもって賃貸借契約を終了させることができるか否かについても議論があり、下級審の判断が分かれていた（正当事由を肯定した事例として東京地裁平成20年7月18日判決⁴があり、否定した事例として東京地裁平成20年1月18日判決⁵がある）。

改正法により、建替え決議があったときは、賃貸されている専有部分の区分所有者、建替え決議に賛成した各区分所有者等は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができるとされ、終了請求があった日から6か月を経過することによって当該専有部分の賃貸借は終了するとされた。

賃借人は「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償」を受けられるとされ、この補償は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡協議会決定）における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償⁶）と同水準とすることが想定されている（要綱案⁷第2、1（2）ア（7）参照）。

⁴ 東京地裁平成20年7月18日判決 LLIO6331747

⁵ 東京地裁平成20年1月18日判決 WLJPCA01188016

⁶ 借家人に対する通損補償には、工作物補償、動産移転料、移転雑費、借家人補償、営業補償（通常は営業休止補償）がある。

⁷ 「区分所有法制の見直しに関する要綱案」（区分所有法制部会資料27-1）

(3) 法案検討段階における論点

法案検討段階の中間試案⁸では、「建替え決議がなされた場合の賃借権の消滅」にかかる制度として、【A案】建替え決議において賃貸借が終了する日（建替え決議から6月ないし1年以降の確定日）を定め、当該終了日において賃借権が終了する案、

【B案】建替え決議があったときは、建替え決議に参加した各区分所有者等から賃借人に対し賃借権の消滅請求ができる。賃借人は消滅請求をした者に対し、賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払いを請求することができるとする案、さらに別案として、建替え決議があった場合において、賃貸人が賃借人に対し賃貸借の更新拒絶または解約申入れをするときは、借地借家法28条の規定（いわゆる正当事由にかかる規定）は適用しないとする案が示されていた。

中間試案後のパブリックコメント等を踏まえた検討がなされ、相当多数の団体的な意思決定によりなされる建替え決議等がされた場合において、区分所有建物の全区分所有者が明渡し義務を負うことになるのに伴い専有部分の賃貸借関係にも影響が生じると考えることには合理性があることや区分所有建物の専用部分の賃借人は他の区分所有者との間でも利害調整が必要となる特別な関係であることを踏まえ、中間試案におけるB案を基礎として、建替え決議等があった場合に、賃借人が一定の補償金の支払を受けられることを前提に賃貸借を終了させる制度（中間試案では「賃貸借の消滅」とされていたが「賃貸借の終了」に改められている）が創設されることとなった⁹。また賃借人の利益の保護の観点から明渡し義務については補償金の支払と同時に履行とすることとなった¹⁰。

(4) 通常生ずる損失の補償金の算定について

上述のとおり「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償」については公共用地の取得に伴う損失補償基準と同水準とすることが想定されている

⁸ 「区分所有法制の改正に関する中間試案」

⁹ 「区分所有法制の改正に関する要綱案の取りまとめに向けた検討（2）」区分所有法制部会資料21・43頁

¹⁰ 前掲部会資料21・45頁

が、現時点においては、その算定方法の詳細や適正性判断がどのようになされるのか定まっていない。この点、補償金額の相当性を認定するため非訟事件の手続を創設すべきとの考え方も議論されたが採用されていない（中間試案の補足説明¹¹78頁参照）。改正法では補償金の支払いを受けるまでは賃借人は明渡しを拒絶できるとされているものの、補償額の相当性について協議が整わない場合の手続が明らかになっていない。市街地再開発事業における法97条補償における手続¹²との異同が注目される。

(5) 建替え実務に与える影響

これまでマンション建替え事業の現場では、組合員の合意形成が進んできた段階に至ると各専有部分の賃貸借関係の整理が重要な問題として意識されてきた。建替え決議を得ても当然に賃貸借契約が終了する訳ではないため、賃借人が協力的でない場合、特に賃借人から借家権価格を含めた多額の立退料を要求される場合など、一区分所有者の負担では対応できないような例も見受けられた。今般、建替え決議後の事業推進において最大の障壁とも解された専有部分の賃貸借の終了に向けた法制度が確立したことは建替え実務において極めて大きな影響を与えるものと思われる。

5. 本提言と残された課題

(1) 本提言は、第一種市街地再開発事業における借家人の転出にあたって、土地収用事業、第二種市街地再開発事業等と同様に、借家権補償は行わず、通損補償を行うことを改めて提案するものである。また、通損補償の算定にはいわゆる用対連基準を用い、借家人に特別な事情があるときは各

補償項目の算定において一定の配慮を行うことを求めている。上述した実務動向や区分所有法の改正を踏まえて見ても妥当な内容であると考ええる。残された課題としては、市街地再開発事業における借家人に対する補償の考え方と正当事由解約ないし更新拒絶における立退料の考え方との整合性をどう図るのか、また市街地再開発事業における借家人の扱いとマンション建替え事業・借地借家法28条の正当事由の考え方との整理をどこまで行うべきなのかという点が考えられる。

(2) 正当事由に基づく建物明渡請求訴訟の動向

民間における建替えに伴い賃貸借契約の終了を求める場合、借地借家法28条のいわゆる正当事由が必要となるが、正当事由を補完する立退料の内容や算定方法については様々な考え方があり、実務は未だ混沌している状況にあると言える。実務家の中には、立退料の内容には、移転雑費、借家権価格、営業補償などが含まれるとする考え¹³や借家権価格の経済的価値についての清算が考慮されるべきとする考えもあり¹⁴、実際の訴訟では賃貸人賃借人それぞれの立場から異なる見解が主張されるところとなる。

正当事由を補完する立退料について最高裁は、昭和46年6月に「解約の申入が金員の提供を伴うことによりはじめて正当事由を有することになるものと判断されるときでも、右金員が、明渡によって借家人の被るべき損失の全部を補償するに足りるものでなければならない理由はない」¹⁵と判示し、さらに同年11月に「金員の提供は、それのみで正当事由となるものではなく、他の諸般の事情と総合考慮され、相互に補充しあって正当事由の判断の基礎となるものであるから、解約の申入が金員の提供を伴うことによりはじめて正当事由

¹¹ 「区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明（令和5年7月法務省民事局参事官室）」

¹² 市街地再開発事業においては、通損補償額については施行者と賃借人が協議しなければならないとされ（法97条1項）、明渡期限までに協議が成立していないときは審査委員の過半数の同意を得て定めた金額を支払うこととなり（同条3項）、不服がある場合には、収用委員会に対して裁決を求めることができるとされている（法97条4項。ただし、この場合でも事業の進行は停止されない。法97条5項、法85条2項）。

¹³ 稲元洋之助他編（2019年）「コンメンタール借地借家法（第4版）」日本評論社236頁

¹⁴ 澤野順彦（2013年）「論点 借地借家法」青林出版220頁では「借家権が存することは賃借人にとって建物を利用することによる経済的利益が認められることから、その権利としての経済的価値は少なからず認められる」とされている。

¹⁵ 最高裁昭和46年6月17日判決・集民103号135頁

を有することになるものと判断される場合であっても、右金員が、明渡によって借家人の被るべき損失のすべてを補償するに足りるものでなければならぬ理由はない」と判示している¹⁶。

下級審の裁判例では立退料についての考えは様々だが、例えば東京高裁平成12年3月23日判決は「高額な敷地権価格と僅かな建物価格の合計額を基に、これに一定割合を乗じて算出されるいわゆる借家権価格によって立退料を算出するのは、正当事由があり賃貸借が終了するのに、あたかも賃借権が存在するかのような前提に立って立退料を算定するもので、思考として一貫性を欠き相当ではない」と判示している¹⁷。

令和に入ってから正当事由に基づく明渡請求訴訟の裁判例を見ても、裁判所の立退料についての考え方は必ずしも一様ではない。

立退料の具体的内容を示さない裁判例¹⁸¹⁹²⁰²¹²²²³、賃料の一定月数相当額をもって妥当な立退料とする裁判例²⁴²⁵²⁶²⁷²⁸も散見される。一方で、借家権価格を立退料の主たる要素として捉えている裁判例も少なからず存在する²⁹³⁰³¹³²³³³⁴³⁵³⁶。もともと、通

損補償をもって立退料とすることを妥当とする裁判例も多く見られ³⁷³⁸³⁹⁴⁰⁴¹⁴²⁴³⁴⁴、裁判所自ら積極的に通損補償の細目について判断を行っているものも見受けられる⁴⁵⁴⁶。

なお、通損補償の算定において借家人補償を控除し、その代わりに不動産鑑定評価基準を適用ないし準用した借家権価格の全部又は一部を加算して相当な立退料としている裁判例も見られる⁴⁷⁴⁸。しかし、賃借人の特別事情と借家権価格との間に関連性は認められないはずであり、特別事情の評価には、借家権価格に捉われず、事案に応じたきめ細やかな判断がなされるべきである。今般の区分所有法の改正や市街地再開発事業における借家人に対する補償のあり方が、今後、正当事由に基づく解約ないし更新拒絶に係る建物明渡請求訴訟の帰趨にも影響を与えていくと考えられる。

(3) 市街地再開発事業とマンション建替え・借地借家法 28 条の正当事由との関係

第一種市街地再開発事業が予定されている区域内にある建物賃借人に対しては、再開発事業との関係では権利変換手続による施設建築物への再入居が認められることになる。そうであるとして、再開発事業予定区域内に存する区分所有建物におい

¹⁶ 最高裁昭和46年11月25日判決・民集25巻8号1343頁

¹⁷ 東京高裁平成12年3月23日判決・判タ1064号309頁

¹⁸ 東京地裁令和元年10月28日判決・WLJPCA10288014

¹⁹ 東京地裁令和3年7月16日判決・WLJPCA07168023

²⁰ 東京地裁令和3年8月18日判決・WLJPCA08188007

²¹ 東京地裁令和3年12月24日判決・WLJPCA12248002

²² 東京地裁令和5年3月2日判決・WLJPCA03028017

²³ 東京地裁令和5年9月11日判決・LLI0784512

²⁴ 東京地裁令和2年1月20日判決・WLJPCA01208001

²⁵ 東京地裁令和2年2月18日判決・WLJPCA02188010

²⁶ 東京地裁令和3年12月14日判決・WLJPCA12148003

²⁷ 東京地裁令和3年12月15日判決・WLJPCA12158012

²⁸ 東京地裁令和4年9月9日判決・WLJPCA09098006

²⁹ 東京地裁令和元年10月8日判決・WLJPCA10088008

³⁰ 東京地裁令和元年12月5日判決・WLJPCA12058006

³¹ 東京地裁令和2年3月12日判決・WLJPCA03128016(ただし、借家権価格を算定した賃借人提出の鑑定に基づく判断である)

³² 東京地裁令和2年3月24日判決・WLJPCA03248019

³³ 東京地裁令和4年3月4日判決・WLJPCA03048006

³⁴ 東京地裁令和4年7月20日判決・WLJPCA07208010(借家権価格の50%が移転補償費に加算されている)

³⁵ 東京地裁令和5年7月13日判決・WLJPCA07138016

³⁶ 東京地裁令和6年1月29日判決・WLJPCA01298009

³⁷ 東京地裁令和元年9月3日判決・WLJPCA09038007

³⁸ 東京地裁令和2年1月16日判決・WLJPCA02168009(借家権価格を加算することを明示的に否定している)

³⁹ 東京地裁令和2年12月10日判決・WLJPCA12108014(借家権価格の鑑定とされているがその内実は移転補償費の算定となっている)

⁴⁰ 東京地裁令和4年1月19日判決・WLJPCA01198001

⁴¹ 東京地裁令和4年4月27日判決・WLJPCA04278006(狭義の借家権価格を立退料の参考資料として用いている)

⁴² 東京地裁令和4年6月27日判決・WLJPCA06278004

⁴³ 東京地裁令和4年12月26日判決・WLJPCA12268021(建替えの必要性が高いことから移転補償の1/3程度が立退料として相当と判断している)

⁴⁴ 東京地裁令和5年3月23日判決・WLJPCA03238049(建替えの必要性等を踏まえ、通損補償額の2/3に相当する額を立退料として相当と判断している)

⁴⁵ 東京地裁令和4年4月28日判決・LLI07731421

⁴⁶ 東京地裁令和4年5月25日判決・LLI07731765

⁴⁷ 東京地裁令和5年3月23日判決・WLJPCA03238035

⁴⁸ 東京地裁令和6年2月16日判決・WLJPCA02166009

て区分所有法上の建替え決議ないし建物敷地売却決議⁴⁹を行うことは可能なのか、その場合に賃借人に対して賃貸借の終了請求を行うことができるのか、法制度上の均衡を図ることが求められる。さらに、市街地再開発事業が予定されている区域内の建物の一部を賃借している賃借人に対して、市街地再開発事業と切り離して、賃貸人が正当事由に基づき解約申入れないし更新拒絶を行った場合の建物明渡請求における正当事由の判断や適正な立退料の求め方についても整合性を持った運用が期待される。

⁴⁹ 改正法では建物の再生方法の一つとして区分所有建物及びその敷地を一括して売却することを可能とする建物敷地売却決議の制度が創設され（改正区分所有法64条の7）、当該決議がなされた場合にも、賃貸借の終了請求ができることが規定されている（改正区分所有法64条の7第3項、64条の2）。