

Q & A

テナントビルのオーナーから退去を求められた際の法律関係

Q1. 父の代からテナントビルの1区画を借りて（契約期間2年、双方ともに異議がなければ同一条件で自動更新）地域密着の内科・小児科クリニックを約25年間経営しており、現在は私が同クリニックの管理者です。昨年、ビルのオーナーから老朽化に伴い、ビルを建て替える可能性があると言われていたのですが、今月に入って、1年後の契約満了日には立ち退いてもらうように言われました。オーナーの意向通り立ち退かなければいけませんか。何かこちらから言えることはないのでしょうか。納得できないので賃料を支払うことを中断しようと思っているのですが、私に不利益になる点はありますか。

Q2. この度、オーナーから定期建物賃貸借契約に切り替えたいとの打診を受けました。月々の賃料を安くしてくれるらしいので、切り替えに応じようと思っているのですが、どうしたらよいでしょうか。

A1. ビルのオーナーとの間で賃貸借契約は、自動更新条項が付いており、後述する定期建物賃貸借契約ではないようですので、民法604条に基づく賃貸借契約（以下「普通賃貸借契約」といいます）と考えられます。オーナーから立ち退いて欲しいとの契約の解約申し入れがあったとのことですが、オーナーからの申し入れがあったからすぐに解約・立ち退きする必要があるわけではなく、賃借人保護の観点から、解約申し入れが認められるためには「正当の事由」（借地借家法28条）があることが必要です。

オーナーが解約申し入れをする「正当の事由」があるか否かは、①建物の使用を必要とする事情、②建物の賃貸借に関するこれまでの経過、③建物の利用状況及び建物の現況、④（オーナー側からの）財産上の給付をする旨の申し出、等の要素を踏まえて判断されることになり、とりわけ①の要素が重要になります。⑤の財産上の給付としては、移転費用はもちろん、移転先における機材・内装造作費用や従業員の休業手当を含む休業補償、新たに賃貸借契約を結ぶために必要となる費用、移転前後の賃料差額（一定期間分）等が考えられます。

相談者の場合、建物を使用する必要性（①）としては、クリニック経営による生計維持の必要性の他、長年診療してきた当該地域の患者に対して今後も継続的に医療を提供する

という社会的な必要性も認められます。他方で、オーナーとしてもビルの老朽化に伴いビルを活用する必要があるとのことなので、老朽化の程度、建て替え計画の具体性等を示してもらうことが必要です。早期に建て替え計画を実現する必要性が高くないようであれば「正当の事由」がない可能性もあります。ただ、互いに建物の使用の必要性は高く、最終的にはオーナーからご相談者への立ち退き料(④)の金額の多寡等によって「正当の事由」があるのかが判断されることもあります。

過去の裁判例では、30年にわたり病院のすぐ近くで院外処方を行っている薬局の立ち退きについて代替物件を探すことがそれほど困難でない等として立ち退き料250万円を支払うことで正当の事由があるとしたケース(東京地裁平成22年5月14日判決)、東京都港区赤坂のテナントビルを借りていた歯科医院について、オーナーが当該建物を有効活用する必要性があるため、患者の約85%が周辺住民や周辺の会社で勤務する者であるといった事情があっても、代替物件により経営することも不可能でない等として立ち退き料2200万円を支払うことで正当の事由があるとしたケース(東京地裁平成23年2月22日判決)、東京都中央区銀座のビルを借りていた美容クリニックについて、ビルの建て替え計画の具体性が乏しい反面、10年にわたりクリニックを運営し収益を上げていること、患者に対する医療の提供を継続する必要があること等から3億円を超える立ち退き料の提示があったとしても正当の事由がないとしたケース(東京地裁平成27年9月17日判決)等があります。

相談者としては、オーナーの言い分に対して、建て替え計画の具体的なプラン等を示してもらい、相談者がテナントビルを利用する必要性の方が高ければ、解約申し入れの「正当の事由」がないため引き続き営業させて欲しいことを主張してみましよう。仮にオーナーがビルを使用する必要性の方が高いとしても、建て替え後のビルまたは近隣のビルで代替のテナントを用意してもらい営業を継続できるよう働きかけましよう。

やむなく自身で代替のテナントを探さなければならなくなったとしても、機材・内装等に多額の設備投資を行っているような場合には、移転費用だけでなく、同様の設備を導入する必要があることを主張し、立ち退き料を支払ってもらうよう交渉する必要があります。なお、旧テナントから移転可能な設備については、移転費用の他に設備費用を請求できるものではありません。

また、相談者がオーナーの対応に納得できないとして、勝手に賃料の支払いを中断してしまえば、賃料を支払う債務の不履行を理由に、オーナーから賃貸借契約を解除され、立

ち退き料の請求ができなくなるリスクがありますので、賃料の支払いを継続することが重要です。

A2. 定期建物賃貸借契約とは、契約期間が満了した場合に更新がないとする建物賃貸借契約のことです（借地借家法38条1項参照）。

定期建物賃貸借契約の成立には賃借人の保護の観点から、①書面での契約、②契約期間の定め、③更新がないことの合意、④更新がなく期間満了により終了することに関する書面交付による事前説明が必要です（借地借家法38条1項・2項）。そこで、相談者は、これらの条件が整っているかどうかを確認した上で、オーナーからの提案に応じるか否かを決める必要があります。

定期建物賃貸借契約は、普通賃貸借契約とは異なり、契約で定めた契約期間満了と同時に、「正当の事由」の有無にかかわらず契約が終了し、建物を退去する必要があります。契約期間満了後もテナントを利用したい場合、再契約してもらえようオーナーに話をしますが、これに応じるか否かはオーナーの自由です。診療科目によっては、せっかく医療機器の設置や配管工事等に投資したにもかかわらず初期投資を回収できない等のリスクにさらされます。また、賃借人から中途解約をしたいと考えた場合であっても、中途解約条項が設けられていないケースや、中途解約ができたとしても違約金条項が設けられているケースがあります。

そのため、将来クリニックを移転予定であるとか、設備投資が少ないとか、後継者不在で将来閉院を予定しているといった場合でない限り、定期建物賃貸借契約に切り替えるメリットが少ないことの方が多いかと思います。従来どおり普通賃貸借契約を継続するという選択肢もあるということを踏まえて、切り替えに応じるかどうかを決めてください。

【メディカルオンラインの関連文献】

- ・ [6 開業のため物件を借りる際に注意することはありますか?…建物の賃貸借契約***](#)
- ・ [【匠の眼 その6 開業地決定編 - 3】 いよいよ候補物件の賃貸借契約! 契約前の確認事項をおさえましょう カイギョウマデアト 165~151日***](#)
- ・ [2 開業スタイルを選ぼう**](#)

「*」は判例に対する各文献の関連度を示す。