

CREI Working Paper No.9

March, 2022

建物賃貸借契約の更新拒絶の正当事由における行政計画の斟酌の実態
(A Study on the Reality of Considering Urban Plans as Justifiable Grounds for Refusal to Renew Building Lease Contracts)

中島 弘貴

東京大学未来ビジョン研究センター特任助教
(連携研究機構不動産イノベーション研究センター)

岡本 直也

岡本政明法律事務所 弁護士

成本 治男

TMI総合法律事務所 パートナー弁護士

久保田 修平

TMI総合法律事務所 アソシエイト弁護士

Hiroki Nakajima

Center for Real Estate Innovation, Institute for Future Initiatives,
The University of Tokyo

Naoya Okamoto

Okamoto Law Office

Haruo Narimoto

TMI Associates

Shuhei Kubota

TMI Associates

概要

本稿では、借地借家法第 28 条に関する判例分析を通じて、建物賃貸借契約の更新拒絶の正当事由における行政計画の斟酌の実態把握を行った。分析対象とした判例の約 75% が事業用借家の判例であった。公法に内在する公共性の尺度として行政計画における権利の制限の強さに着目して、そうした判例を行政計画の有無・種類に応じて分類し、その分類別の判示や行政計画の斟酌の傾向を明らかにした。行政計画の主張される判例では高い認容率が示された一方で、行政計画がなく物理的改変の計画がある判例でも一定程度の高さの認容率が示された。従って、物理的改変が判示に影響した上で、行政計画は正当事由を補完するものとして捉えられる。その際、行政計画は使用を必要とする事情や建物の現況に係る正当事由として斟酌されていた。しかし、行政計画の権利制限の強さに応じて正当事由をより充足する可能性が高くなるというのではなく、権利制限が伴わなくとも積極的な物理的改変に発展する可能性のある行政計画がより斟酌されていた。

Abstract

This paper analyzes precedents related to Article 28 of the Act on Land and Building Leases to understand the reality and mechanism of consideration of urban planning in justifiable grounds for refusal of renewal of a building lease contract. About 75% of the precedents analyzed were cases involving commercial leases. Focusing on the strength of restrictions on rights in urban plans as a measure of the public nature inherent in public laws, we categorized the precedents according to the existence and types of urban plans, and clarified the trends of judgments and consideration of urban plans according to the categorization. While a high approval rate was shown in cases where an urban plan was claimed, a certain high approval rate was also shown in cases where there was no urban plan and there was a plan for physical changes. Therefore, after the physical changes have an impact on the judgment, the urban plan can be regarded as a complement to the justifiable grounds. In that case, the urban plan was conscientiously considered as a justification pertaining to the circumstances that necessitated the use and the current condition of the building. However, the possibility of satisfying the justifiable grounds did not increase according to the strength of the rights restriction of the urban plan, but the urban plan that may develop into a positive physical changes without rights restriction was more conscientious.