

平成27年11月19日判決言渡

平成27年(行コ)第252号 価額変更等請求控訴事件

(原審・東京地方裁判所平成26年(行ウ)第365号)

主 文

- 1 本件控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 東京都収用委員会が平成26年5月29日付けでした赤坂A地区第一種市街地再開発事業に係る都市再開発法73条1項12号に定める原判決別紙物件目録記載の建物部分に関する控訴人らの借家権の価額を金0円と定める裁決を、金4773万0556円と定めると変更する。
- 3 被控訴人は、控訴人らに対し、4773万0556円及びこれに対する平成25年9月26日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

以下、略称については原判決の例による。

- 1 本件は、本件再開発事業の施行地区内の建築物の一部である本件建物部分に本件借家権を有していた控訴人ら(原告ら)が、本件再開発事業の施行者である被控訴人(被告)に対し、法85条3項、土地収用法133条に基づき、東京都収用委員会がした本件裁決において0円と定められた法73条1項12号の本件借家権の価額を4773万0556円と定める旨変更することを求めるとともに、91条補償として4773万0556円及びこれに対する権利変換期日の翌日である平成25年9月26日から支払済みまでの民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

2 原審は、都市再開発法は、施行地区内の建築物について借家権を有する者が地区外転出の申出をした場合において、91条補償が支払われるべき対象者に形式的には当たるとしても、必ず借家権の消滅の対価として91条補償をしなければならないとの立場をとるものではないとした上で、法80条1項の文言に照らせば、施行者が91条補償により補償すべき額は、借家権の取引価格を基礎として算定すべきものであるところ、評価基準日現在、本件再開発事業の施行地区付近において、借家権の取引価格が成立している事実を認めるに足りる証拠はないなどとして、91条補償による本件借家権の価額は0円であると認めるのが相当であるから、本件裁決は相当であると判示して、控訴人らの請求をいずれも棄却した。これに対し、控訴人らが控訴した。

3 関係法令の定め、前提事実、主な争点と両当事者の主張は、4に当審における控訴人らの主張を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1から3までに記載のとおりであるから、これを引用する。

4 当審における控訴人らの主張

(1) 原判決は、本件建物部分の明渡しが不随意の明渡しである旨判示していながら、客観的な取引価格が借家権の消滅の対価であるとの考えに立っている。

しかしながら、客観的な取引価格が借家権の消滅の対価であるとの考え方は、そもそも本件建物部分の明渡しが不随意の明渡しであることと矛盾するもので、失当である。不随意の明渡しにおいて客観的な取引価格を問題とすること自体が誤りであり、取引価格が存在しない限り借家権価額は0円であるとする原判決の法解釈は、立法者意思にも反するものである。

(2) 都市再開発法は、借家権者に対して、権利変換と地区外転出の申出という二つの等価的選択肢を用意しているのであるから、権利変換を希望した者に新たな借家権が与えられることとの均衡上、地区外転出の申出をした者には借家権補償がされるべきであり、97条補償がされていることをもって、借家権の経済的価値に対する補償がされているとはいえない。本件においては、本件借家

権には0円を超える借家権価額が存在し、それは割合法によれば4773万0556円であるから、本件借家権の経済的な価値に対する補償として、控訴人らに対して91条補償として上記金員が支払われるべきである。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、控訴人らの請求はいずれも理由がないものと判断する。その理由は、原判決13頁16行目の「借家権」を「地区外転出の申出をした者の消滅する借家権」と、16頁25行目の「借家権」を「本件借家権」とそれぞれ改め、2に当審における控訴人らの主張に対する判断を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1に記載のとおりであるから、これを引用する。

2 当審における控訴人らの主張について

(1) 控訴人らは、本件建物部分の明渡しは不随意の明渡しであるから、本件借家権の価格の補償の要否を判断するに当たり、客観的な取引価格を問題とすること自体誤りであり、取引価格が存在しない限り借家権価額は0円であるとする原判決の法解釈は立法者意思にも反するものである旨主張する。

しかしながら、原判決は、借家権者が法87条2項により失う借家権の価額は、法80条1項において、所定の評価基準日における近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額と規定されていることから、この文言に従い、施行者が91条補償により補償すべき額は、借家権の取引価格を基礎として算定すべきものであるとしたものである。また、甲33号証（衆議院建設委員会議事録）によれば、都市再開発法案審議における政府委員の答弁内容は、権利変換を希望しない借家人については、施行者が直接借家権を評価して補償すること、その借家権の評価に当たっては、近傍同種の借家権の取引に権利金授受の慣行があるかどうかといった形によって借家権価額の存在が認められる場合には、取引価格を中心に、賃貸借契約の諸条件を考慮して評価するというものであって（取引価格等の「等」とはこれらの考慮要

素を指すものと解される。)、近傍同種の借家権取引に照らして借家権価額が認められない消滅借家権についてまで、他の評価方法によって補償を行うことを明らかにしたものとは認め難いから、このような借家権について91条補償をしないことが立法者意思に反するものともいえない。控訴人らの上記主張は、法91条の文言を離れて独自に解釈するものであり、採用することができない。

(2) 控訴人らは、都市再開発法が借家権者に対して、権利変換と地区外転出の申出という二つの等価的選択肢を用意しており、権利変換を希望した者には新築の施設建築物内の借家権が得られるという利益が与えられるのであるから、権利変換と同等の選択肢である地区外転出の申出をした者にも消滅する従前の借家権に対応する借家権補償がされるべきであり、そうしなければ著しい不均衡が生じる旨主張する。

しかしながら、本件再開発事業において、そもそも権利変換を希望するのか、地区外転出の申出をするのかは借家権者が自由に選択することができるものである上、地区外転出の申出をした者には、97条補償として、権利変換を希望した者には支払われない家賃差額補償額や敷金の運用益損失相当額から成る借家人補償金を含む移転費用が支払われるものであるから(控訴人らには1069万5720円の借家人補償金が支払われた。)、地区外転出の申出をした者の消滅する借家権価額が取引価格を有しない場合において91条補償がされないからといって、権利変換と地区外転出の申出という二つの選択肢が経済的価値において著しく均衡を欠くということとはできない。したがって、控訴人らの上記主張はその前提を欠き、採用することができない。

3 よって、控訴人らの請求はいずれも理由がなく、原判決は相当であるから、本件控訴を棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第2民事部

裁判長裁判官 柴 田 寛 之

裁判官 小 田 靖 子

裁判官 矢 作 泰 幸