

民事模擬裁判「パン屋『ル・パン』の立ち退き問題」

【事案の概要】

- 1 故・役所波平は、スコン町にある土地と、その上の建物Aと建物Bを持っていた。波平は妻のフネとともに、建物Bに住んでいた。
- 2 建物Aは築45年の木造2階建の建物で、1階部分はお店として、2階部分は人が住めるような作りになっている。波平は、1985年4月1日、友人の黒輪三男（現在58歳）に建物Aを貸した。この賃貸借契約は更新されて、現在まで続いている。
三男は、建物Aの1階部分でパン屋「ル・パン」を営み、2階部分に妻と2人で住んでいる。
- 3 建物Bは築50年の木造2階建ての建物で、建物Aに比べると狭い。また、昔ながらの建物のため、階段が急だったり、部屋と部屋の間には敷居があるなど、バリアフリーの住宅ではない。
- 4 波平とフネにはひとり息子の役所勤がいる。勤は現在42歳で区役所に勤務しており、35歳の妻、4歳の息子、2歳の娘とともに、4人で隣の区のマンションで暮らしている。
- 5 2013年7月3日、波平は73歳で死亡した。勤とフネが話し合った末、土地と建物A、建物Bは、すべて勤が相続することになった。
なお、フネは波平が死亡した後も、ひとりで建物Bに暮らしている。
- 6 役所勤は、2014年8月ころ、黒輪三男に対して、「これから私たちは、母親とも一緒に暮らしてもらおうと考えています。ただ、私が今住んでいるマンションも建物Bも、私の家族と母と一緒に暮らしてゆくには狭く、もっと大きな家が必要です。ついては建物Aと建物Bを取り壊して、大きな家を新築しなければなりません。申し訳ないが、黒輪三男さんにはこれ以上建物Aを貸すことはできません。」と伝えて、賃貸借契約の更新をしないと伝えた。これに対して黒輪三男は、「急にそんなことを言われても困ります。」とこたえて、勤の申し入れを拒否した。
- 7 勤にも三男にもそれぞれに言い分があり、ふたりの話し合いでは折り合いがつかなかった。そこで勤は、裁判所に民事訴訟を起こして、三男に対して建物Aの明渡しを求めた。
- 8 和解を考えるポイントは、
(1) 黒輪三男は建物Aから出て行かなければならないか（「正当の事由」があるか）
(2) 出て行かなければならないとした場合、どのような条件を付けるか
また、出て行く必要はないとした場合、どのような条件を付けるか
という点である。