

資料：正当事由を判断する上での立退料の位置づけ
 (澤野順彦・「借地における立退料」(『裁判実務大系(23)』)より)

資料 14

●別表1

地主 借地人	A	B	C	D
A	×	×	×	×
B	○	△	△	×
C	○	○	○	△
D	-	-	○	○

- A：死活にかかわる段階（土地の返還を受けられないこと、または土地を返還することが、その当事者の生活を破壊するような状況にある場合）
 B：切実な段階（Aの段階ほどではないが、土地の使用を必要とする事情が居住・営業にとって切実な場合）
 C：望ましい段階（たとえば、地主にとって差し迫って土地の返還を受ける必要はないが、できればその返還を受けて建物を建て替えるなどして土地を最有効に使用し収益を増加したい、あるいは他に居住用建物の敷地を持っているが、現在の借地も通勤に便利なので引き続き賃借したい場合）
 D：わがままな段階（地主側において当面は使用する必要がないが、一応の期間が満了したので取りあえず返還してもらいたい、あるいは借地人が賃借する土地をほとんど使用していない場合）
 一印：ほとんど立退料の提供がなくても明渡しが認められるであろう場合
 ○印：立退料の提供があればおおむね明渡しが認められるであろう場合
 △印：立退料の提供があれば明渡しが認められる可能性もあるが、明渡しが認められないこともある場合
 ×印：立退料を提供しても明渡しが認められることはない場合

●別表3 / 借地の場合

立退料の内容		正当事由が相当程度認められる場合	正当事由が不足する場合
借地権価格	法的保護利益	×	△
	寄与配分利益	△	○ないし△
	付加価値利益	×	△
建物価格		○	○
移転実費		△	○
営業上の損失		△	△
生活上の利益		△	△

●別表4 / 借家の場合

立退料の内容		正当事由が相当程度認められる場合	正当事由が不足する場合
借家権価格	法的保護利益	×	△
	寄与配分利益	△	○ないし△
造作価格		△	△
移転実費		○	○
営業上の損失		△	△
生活上の利益		△	○

○は全額考慮、△は相当額を斟酌、×は考慮の必要性なし。