

平成22年6月9日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 櫻庭典子

平成22年(ネ)第120号 建物収去土地明渡請求控訴事件

(原審・東京地方裁判所 平成19年(ワ)第9363号)

平成22年4月12日 口頭弁論終結

判 決

東京都中央区銀座3丁目 [REDACTED]

控 訴 人 銀座 [REDACTED] 株式会社

同代表者代表取締役 [REDACTED]

同訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

東京都中央区銀座 [REDACTED]

被 控 訴 人 [REDACTED]

千葉県 [REDACTED]

被 控 訴 人 [REDACTED]

東京都中央区銀座 [REDACTED]

被 控 訴 人 株式会社 [REDACTED]

同代表者代表取締役 [REDACTED]

上記3名訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同 [REDACTED]

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(1) 主位的請求

被控訴人らは、控訴人に対し、原判決別紙物件目録記載2の建物を収去して原判決別紙物件目録記載1の土地を明け渡せ。

## (2) 予備的請求

被控訴人らは、控訴人から1億9700万円又は裁判所が相当と認める立退料の支払を受けるのと引換えに、控訴人に対し、原判決別紙物件目録記載2の建物を収去して原判決別紙物件目録記載1の土地を明け渡せ。

3 被控訴人らは、控訴人に対し、連帯して、2416万0838円及び平成19年4月1日から上記土地の明渡し済みまで1か月125万8800円の割合による金員を支払え。

## 第2 事案の概要

1のとおり補正し、2に控訴人の主張を付加するほかは、原判決「事実及び理由」中「第2 事案の概要」記載のとおりであるから、これを引用する。

1 原判決2頁21行目の次に行を改め、次のとおり加える。

「原審は、控訴人の請求はいずれも理由がないとして棄却した。これに対し、控訴人が控訴した。」

原判決9頁15行目の「立替」を「建替」に、11頁26行目の「本家土地」を「本件土地」にそれぞれ改める。

## 2 控訴人の主張

### (1) 適用違憲について

旧借地法4条1項の適用に伴う規範、基準となる「立法事実」については、昭和37年判例により、「①借地権者の利益を保護する目的で土地所有権の制限を規定し、②借地権者の継続的保護と、土地所有者の更新拒絶との利益調節の基準としたものであり、③改正前の更新拒絶は土地所有者の自由であったが、④財産権・所有権の制限、つまり私権も公共の福祉に遵うものであり、⑤宅地不足が著しい現状において借地権者を保護するために土地所有権能の制限は是認されるべきであって、

⑥土地所有者の権能は正当事由により回復できる。」と修正された。その後、居住用住宅の供給不足問題は解消し、住宅困窮者に対する政策も講じられていることなど、上記の立法事実となる社会的経済的事情の一端は喪失している。そこで、本件において旧借地法4条1項を適用することは、明らかに控訴人の財産権を侵害することとなり、憲法29条に違反することになる。

(2) 本件再開発計画について

「新しい銀座のルール」は、民間資本による「土地の有効利用・商業の活性化・機能更新」に資する目的で制定された地区計画であり、私益だけを目的としたものではない。控訴人の提起している本件再開発計画も、単に自己使用としての正当事由にとどまらないものである。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、控訴人の本件請求はいずれも理由がないものと判断する。その理由は、次のとおり補正するほかは、原判決の「事実及び理由」中「第3 当裁判所の判断」に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決17頁25行目から18頁1行目の「提起する予定であり、」までを、次のように改める。

「カ 控訴人は、原判決別紙図面記載②の土地の借地権者である■■■■外2名との間の賃貸借契約に関して、信頼関係破壊を理由とする賃貸借契約終了に基づき、建物収去土地明渡請求事件（東京地方裁判所平成8年(ワ)第15809号、同平成16年(ワ)第22492号）を提起したが、いずれも控訴人の請求を棄却する旨の判決の言渡しを受けた。上記賃貸借契約は、平成22年3月27日に期間満了を迎えるので、控訴人は、期間満了後に、改めて建物収去土地明渡請求訴訟を提起する予定である。」

(2) 原判決25頁12行目から21行目までを、次のように改める。

「(3) 適用違憲との主張について

控訴人は、旧借地法4条1項の規定自体は違憲とはいえないが、本件に同条を適

用することは、控訴人の財産権を侵害することになり、憲法29条に違反する旨主張する。

しかし、旧借地法4条1項に規定する借地権が居住用の建物の所有を目的とする地上権及び賃借権のみに限られるとする根拠は見いだし難く、他に本件賃貸借契約に同条項を適用することが控訴人の財産権を侵害することになると解すべき事情を認めることはできない。

そして、控訴人は、被控訴人らに対して旧借地法4条1項、同法6条1項に基づく異議を述べたところ、控訴人による本件再開発計画の実現可能性は不確実であり、本件土地使用の必要性が被控訴人らによる本件土地使用の必要性に比して非常に低いものというべきであることについては、原審の判示するとおりであって、控訴人の被控訴人らに対する上記各条項に基づく異議に正当事由があるものと解することはできない。」

2 以上によれば、控訴人の本件請求を棄却した原判決は相当である。

よって、本件控訴は理由がないから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20民事部

裁判長裁判官 春 日 通 良

裁判官 太 田 武 聖

裁判官佐久間邦夫は、転補につき、署名、押印することができない。

裁判長裁判官 春 日 通 良

これは正本である。

平成22年6月9日

東京高等裁判所第20民事部

裁判所書記官 櫻庭典

