

平成22年10月4日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 田中貴章

平成19年(ワ)第9791号 建物収去土地明渡請求事件

口頭弁論終結日 平成22年7月26日

判 決

東京都中央区銀座三丁目 [REDACTED]

原 告 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]

同 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同復代理人弁護士 [REDACTED]

川崎市 [REDACTED]

被 告 [REDACTED]

川崎市 [REDACTED]

被 告 [REDACTED]

横浜市 [REDACTED]

被 告 [REDACTED]

新潟県 [REDACTED]

被 告 [REDACTED]

同法定代理人親権者父 [REDACTED]

東京都中央区銀座 [REDACTED]

被 告 [REDACTED] ビル株式会社

同代表者代表取締役 [REDACTED]

上記5名訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同

同復代理人弁護士

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用のうち、鑑定費用についてはこれを2分し、その1を被告らの負担とし、その余を原告の負担とし、その余の訴訟費用については原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

1 主位的請求

- (1) 被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載3の建物を収去して、同目録記載1の土地を明け渡せ。
- (2) 被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載4の建物を収去して、同目録記載2の土地を明け渡せ。
- (3) 被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載1, 2の各土地につき、平成17年10月15日から明渡済みに至るまで1か月当たり169万6200円の割合による金員を支払え。

2 予備的請求1

- (1) 被告らは、原告から2億7000万円又は裁判所が相当と認める立退料の支払と引換えに、別紙物件目録記載3の建物を収去して同目録記載1の土地を、別紙物件目録記載4の建物を収去して同目録記載2の土地を、それぞれ明け渡せ。
- (2) 被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載1, 2の各土地につき、平成17年10月15日から明渡済みに至るまで1か月当たり169万6200円の割合による金員を支払え。

3 予備的請求2

- (1) 被告らは、原告から3億1200万円又は裁判所が相当と認める立退料の支払と引換えに、別紙物件目録記載3の建物を収去して同目録記載1の土地を、別紙物件目録記載4の建物を収去して同目録記載2の土地を、それぞれ明け渡せ。
- (2) 被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載1、2の各土地につき、平成17年10月15日から明渡済みに至るまで1か月当たり169万6200円の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載1、2の各土地の共有者らから同土地の共有持分全部の信託的譲渡を受けた原告が、上記土地の賃借人である被告■■■■■、被告■■■■■、被告■■■■■及び被告■■■■■並びに上記各土地上に存在する建物の所有名義人である被告■■■■ビル株式会社に対し、上記各土地の賃貸借契約は平成17年10月14日に終了したと主張して、賃貸借契約の終了に基づき、上記建物を収去して上記各土地を明け渡すことを求めるとともに、上記賃貸借契約が終了した日の翌日である同月15日から明渡し済みまで1か月当たり169万6200円の損害金の支払を請求した事案である。

賃貸借の終了原因として、原告は、①賃貸借期間の満了、及び②被告らが賃貸借契約の規定に違反したことによる同契約の解除を挙げる。このうち、上記①の原告の主張に対し、被告らは、土地上に建物が存在する状態で期間満了後に土地の使用を継続していると主張し（土地使用継続による法定更新の抗弁）、これに対し、原告は、被告らの使用継続に対して遅滞なく異議を述べたこと、及びこの異議について正当事由のあることを再抗弁として主張している。

1 前提事実（末尾に証拠等を掲記したもの以外は、当事者間に争いがない。）

(1) 当事者

ア 原告は、不動産の売買及び賃貸借等を目的とする株式会社であり、別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地1」という。）、及び同目録記載

- ア 確認事項 本件土地は、当初は非堅固建物の所有を目的としていたが、現在は、堅固建物所有を目的として賃貸している（1条）
- イ 契約始期 堅固建物所有を目的とする賃貸借契約の始期は、堅固建物が建築された昭和40年10月15日である（2条1項）
- ウ 契約期間 昭和40年10月15日から平成17年10月14日までの40年間とする（2条2項）
- エ 賃料 1か月84万8100円を、毎月末日限り、当月分を賃貸人ら代理人の原告に支払う（4条1項）
- オ 権利金等 権利金、敷金、保証金その他格別の金銭の授受はない（5条）
- カ 禁止事項 賃借人らは、賃貸人らの書面による事前の承諾を得なければ、次の行為を行ってはならない。（7条）
一 本件建物を新築、増改築又は大修繕すること。
二 借地権の譲渡、転貸をすること。
（三は省略）
- キ 契約解除 賃借人らが次の一つに該当したときは、賃貸人は催告なく直ちに本契約を解除することができる。（9条）
（一、二は省略）
三 第6条、第7条の規定に違反したとき。
四 前三号のほか、本契約に反し、その行為が賃貸人と賃借人との信頼関係を著しく害すると認められたとき。
- ク 連帯保証人 被告■■ビルは、賃借人らの賃貸人らに対する本契約に基づき一切の債務について連帯して保証の責を負う。（13条）
- ケ 特約事項 賃貸人らは、本件建物が被告■■ビルの所有名義にて登記され、格別の紛争もなく現在に至った事情に鑑み、賃借人と建物所有名義が異なっている事態について異議を述べない。

ただし、被告■■■■ビルの実質的な支配権が賃借人又はその親族以外の者に移る場合は、借地権の譲渡に該当するものとする。(17条)

- (3) 平成15年12月10日、本件土地の共有者である九代目■■■■(当時の氏名は■■■■), ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■及び■■■■は、上記共有者全員を委託者兼受益者、原告を受託者として、原告に本件土地の管理、運用及び処分を委託する内容の不動産管理信託契約(以下「本件信託契約」という。)を締結した。同月24日、本件土地につき、同月10日信託を原因とする共有者全員持分全部移転登記がされた。これにより、本件土地を含めた共有不動産及びそれらの物件に付随する賃貸借等に関する権利義務の一切につき、原告が受託者として行使することになった。(甲1, 2)
- (4) 原告は、被告らに対し、平成17年3月30日付け文書により、前記(2)ウの契約期間満了後の本件賃貸借契約の更新拒絶を通知し、上記文書は同月31日に被告らに到達した。
- (5) 被告らは、前記(2)ウの契約期間満了後も本件土地の使用を継続していたが、原告は、被告らに対し、平成17年12月27日付け文書により、被告らの本件土地使用に対して、平成3年法律第90号による廃止前の借地法(以下「旧借地法」という。)6条1項所定の異議を通知し(以下、この異議を「本件異議」という。), 上記文書は同月28日に被告らに到達した。
- (6) 原告による上記更新拒絶の通知及び本件異議の到達後も、本件土地1上には本件建物3が、本件土地2上には本件土地4が、それぞれ存在しており、被告らは本件土地の使用を継続している。(弁論の全趣旨)
- (7) 被告らは、本件建物の部屋やフロアの賃貸により年間約1000万円の収入を得ている。(弁論の全趣旨)

2 争点及び争点に関する当事者の主張

(1) 争点1

被告らによる本件土地の使用継続に対する原告の本件異議に正当事由があるか否か。

(原告の主張)

ア 以下の事情を総合すれば、原告が述べた本件異議には、旧借地法6条2項、4条1項ただし書所定の正当事由がある。

(ア) 本件再開発計画

本件は、原告が本件土地を含めた一団の土地（総面積1343.89㎡）を対象とする再開発計画（以下「本件再開発計画」という。）を具体化するため、契約期間の満了を踏まえ、更新拒絶の上で、賃貸借契約の解消によりその貸付け土地の明渡しを求めているものである。

本件再開発計画の対象土地はすべて賃貸されているが、これらの土地上の建物は、老朽化が進んで耐震・防災上大きな問題を抱え、かつ、各借地人の借地はほとんどが100㎡未満であり、そのために建物にエレベーターの設置がないなど、効率も悪く、収益力が著しく低下している。本件再開発計画は、このような利用形態の問題を解決すると同時に、平成10年に東京都中央区が策定した「新しい銀座のルール」や、同年の商業機能更新地区の指定、平成15年の「中央区のまちづくり方針」等を基本としており、銀座地区の問題点に対して、長年にわたって銀座から恩恵を受けてきた権利者の義務として発案したものである。

(イ) 本件再開発計画の具体性

原告は、本件再開発計画に関し、 株式会社（以下「 」という。）との間で協定書に調印しており、本件再開発計画のパートナー兼アドバイザーに就任してもらい、 銀座3丁目ビル計画・プロジェクトチームを立ち上げ、毎週会議を開いている。ディベロッパーであ

る[](以下「[]」という。)には、テナントリーシングを依頼し、入居テナント候補者との交渉を進めてもらっている。資金計画ではメインバンクの[]銀行の協力を受け、行政による指導として、東京都や中央区の関係部局からの指導も受けている。

本件再開発計画の対象土地については、既に借地権者から買い戻した土地や、計画に対する協力の約束を得たものなどを併せれば、全体の半分以上となっており、計画は前進している。

(ウ) 被告らの使用状況

被告らについてみると、本件土地1上に本件建物3、本件土地2上に本件建物4が建てられているが、いずれも間口が狭く、エレベーターすら設置されていないなど、銀座地区の土地の利用形態としては、利用効率の是非を問う以前の問題として、既に陳腐化していることは否定できず、両建物の築年数を考慮すると、その老朽化は否定できない。

(エ) 信頼関係の破壊

a 本件再開発計画の対象土地については、昭和40年代ごろから、賃貸人による地代改定の申入れに対し、借地人が徒党を組んでこれに応じず、地主側が到底受け入れられない低廉な条件提示で対抗され、地代増額の訴訟を提起せざるを得なくなった。その後、被告らの先代を含めた借地人らは、横断的な借地人組合を結成し、地主である[]の疲弊を図り、将来土地を安く買ったたこうとの通謀がなされ、地主としては、地代合意まで膨大な時間を要し、やむなく不利な和解を受け入れざるを得なかった。そして、被告らは、このような対応をもって誠実な対応であったと主張しており、被告らの先代の過去の行為に加え、被告らの上記考え方が、原告と被告らとの信頼関係を破壊するに十分なものである。

b 本件建物は、当初は被告らの先代である亡[]の個人名義で登記又

は相続されたものであったが、その後、原告に対する事前相談等が一切ないまま、無断で被告■■ビル名義に移転登記がされ、又は同被告名義の保存登記がされた。

- c 被告らは、本件建物において、無断で6階部分に増築をした（以下、この増築された建物を「6階増築部分」という。）。そして、6階増築部分につき、平成18年2月10日、工事業者を通じてその撤去工事をすると突然通知し、原告担当者が工事業者に対し、文書の提出をもって承諾を得るべき事案であることを被告らに伝えるよう求めたが、被告らは同月20日から工事を強行し、終了させてしまった。

なお、本件土地は、仮建築物の使用に限ってとの条件で賃貸されたものである。この点、賃貸借の目的が仮建築物の使用に限られていたこと、無断で建物の改変や手入れ等をしない旨の特約が存在したことを裏付ける古い契約書が存在する（甲97の1・2）。

- d 本件土地1の地積は40.93㎡、うち専用部分は39.53㎡である。他方、本件建物3の床面積1階は34.71㎡であるが、2階、3階の床面積は42.34㎡と、借地専用部分を上回っている。これは、地主及び他の借地人が共同で使用している路地の上に、本件建物の2階から4階が張り出しており、その結果、上記路地を不法占拠しているためである。八代目■■■■は、本件建物3の建築工事開始時の昭和35年に、非常識であると亡■■■■を厳しく叱責したが、亡■■■■は工事を強行した。さらに、本件建物3は、登記上は4階の床面積は28.23㎡とされているが、目視によれば4階は2階及び3階とほぼ同規模の広さまで増築されている。この増築について原告（地主）の承諾はない。

- e 被告は、本件土地に係る土地使用承諾書として、偽造・変造された書面である乙第3号証、第4号証を、写しで提出しており、かつ、建

築確認や水道工事等の申請に際して、他人私有地を使用する場合の申請書添付書類としての地主の承諾書にすぎない書面である上記承諾書を、本件土地を本件建物所有目的で使用し、その建物の所有名義を被告■■ビルとすることについて、八代目■■■■の承諾を得ていたことを裏付ける真正に作成された書面として提出しており、このような被告らの行為も、原告と被告との信頼関係を破壊するものである。

f 本件建物4の5階にも、同建物の6階増築部分と同様に、無断で増築され、無断で撤去された別の建物部分が存在した。この5階部分の無断撤去は、平成17年3月17日から同年12月5日までの間に行われた。本件賃貸借契約の期間満了は同年10月14日であるから、上記5階部分の無断増改築物の撤去は、期間満了に伴う更新拒絶の正当事由となる。

なお、被告らは、原告の上記主張が時機に後れた攻撃防御方法であるから却下されるべき旨主張する。しかし、原告は、最終準備書面の作成に当たり、膨大な資料を改めて調査、確認したところ、新たな写真（甲第103号証）を発見し、よく観察したところ、上記5階部分の存在と、無断増改築・撤去行為があったことを発見したのであり、この段階での主張につき、原告には故意はなく、故意と同視される程度の落ち度としての重過失もない。また、上記5階部分の増改築・撤去行為は、被告自身十分に認識していたにもかかわらず、本件訴訟で一切触れなかったのであり、今回の原告の主張が被告の防御権を実質的に侵害するものではない。また、本件は、万が一原告の主張が認められず、法定更新となれば、更新期間が30年となり、このような重大な権利関係を判断するに当たっては、特に真実発見の観点を重視すべきである。

イ 仮に主位的請求が認められない場合、上記正当事由の補完として、原告

は被告らに対し、2億7000万円又はこれと大幅に異なる限度で裁判所が相当と認める立退料を提供する意思がある。

さらに、上記金額の立退料による請求が認められない場合、原告は被告らに対し、3億1200万円を立退料として提供する意思がある。

ウ 適用違憲

旧借地法6条2項、4条1項ただし書において、正当事由がある場合のみ同法6条1項所定の異議を述べることができることとされているが、これが財産権（土地所有権）に対する公共の福祉による制限として正当化されるのは、あくまで、甚だしい宅地不足という立法事実が前提状況として存在する場合である（最高裁昭和37年6月6日大法廷判決参照）。しかし、今日、上記の立法事実は存在しない。

本件土地は、我が国における最高度の商業地域である銀座の中でも、最も土地の価値の高い場所に存在しており、そもそも被告らの住宅としての利用を保護する環境にはない。そして、被告らは、本件土地を既に60年以上使用し、収益を十二分に上げてきたのであり、もはや正当事由制度により保護を受けるべき賃借人とはいえない。

上記各事情、その他前記アに掲げた事情が存在する本件に対してまで、旧借地法6条2項、4条1項ただし書を適用して原告の土地所有権能を制限することは、原告の財産権（憲法29条）を侵害し、その侵害は社会通念上の受忍限度を遙かに超えている。したがって、本件に上記規定を適用することは違憲となる。

(被告らの主張)

ア 本件建物の所有者である被告■■■■ビルについては、被告■■■■、被告■■■■、被告■■■■、被告■■■■及びその配偶者が株式の82.5%を所有している。

前記前提事実(7)のとおり、被告らは本件建物の賃貸で約1000万円の

収入を得ており、現状の生計を維持する上で、本件建物の使用及び本件土地の使用の継続が必要である。

本件建物は、小規模のテナントでもフロアを独占できるという利便性が売りとなって需要は底堅く、本件建物3、4とも満室となっている。本件建物は今後少なくとも20年から30年間は貸ビルとしての使用に耐えるものであり、これに対する強い需要を勘案すると、その使用を継続することが可能であり、そのためには本件土地の使用を継続する必要がある。

イ 原告の主張する本件再開発計画は極めて抽象的なものであり、現実性のあるものとは考えられない。原告は、建築可能性を主張するのみで、その建物に対する需要、規模、資金調達方法等、計画を具体化するための前提となる事項について何ら主張しない。

原告は、本件再開発計画の対象土地の借地人である■■■■らとの土地賃貸借契約の更新を拒絶し、建物収去土地明渡請求訴訟を提起したが、更新拒絶には正当事由が認められないとして請求が棄却された。このような状況を踏まえて再開発計画を実現しようとするならば、借地人の協力を得るための協議を検討することが現実的な手法と考えられるが、本件訴訟に先立って、原告が被告らに再開発計画の説明、協議の申入れをしたことはなく、一刀両断的に本件訴訟が提起された。これとほぼ同時期に、他の借地人に対しても同様の建物収去土地明渡請求訴訟が提起されたが、当該訴訟の被告らに対しても、再開発の説明、協議に関する事前の申入れはなく、このような原告の行動には、再開発を実現しようとする意図は見られず、再開発計画は抽象的で実現性のないものと考えざるを得ない。原告は、借地人らから協力を得ているともいうが、その具体的内容は不明確である。

ウ 原告は、被告らによる不信行為の結果、原告と被告らとの信頼関係が破壊されていると主張するが、被告らの言動には何ら背信性はない。

ア 借地人がその存続を図るために、自己に有利なように地主と交渉する

のは当然のことである。被告らは地代の支払を怠ったことはなく、調停成立後はこれに従って地代を支払っている。

(イ) 本件土地を建物所有目的で使用すること、及び建物の所有名義を被告■■■■ビルとすることについては、事前に八代目■■■■の承諾を得ていた。しかも、本件賃貸借契約書の17条において、本件建物の所有名義が被告■■■■ビルにあることについて異議を述べないとされている。

(ウ) 土地の賃貸借契約に借地上の建物に関して増改築を制限する旨の条件がない場合は、その増改築は他の契約条件に違反しない限り自由であるところ、本件建物の増改築等を禁止する特約を含んだ本件賃貸借契約が締結されたのは平成9年10月24日である。したがって、同日以前の行為である本件建物4の6階増築部分の建築行為に上記特約が適用されることはなく、これは借地人である被告らが自由にできる行為である。

また、6階増築部分の撤去については、平成14年ころ、被告■■■■が原告代表者から違法であるので撤去すべきであると指摘されたが、当時被告■■■■の母が病院に通院するため同建物に仮住まいしていたので撤去を延期していたところ、平成16年末に被告■■■■の母が死亡した後、原告の指示に従って撤去したものである。しかも、これは平成18年に撤去されたものであるから、平成17年10月14日に期間満了した本件賃貸借契約の更新拒絶における正当事由の評価根拠事由に当たらない。さらに、この撤去は、本件賃貸借契約7条で禁止されている、増築、改築、大修繕のいずれにも該当しない。

(エ) 原告の主張する、本件土地1の地積及び本件建物3の各階の床面積は、本件賃貸借契約書記載のとおりであり、本件調停事件において確認され解決済みの問題であって、原告の上記主張は蒸し返しにすぎない。

本件建物3の4階部分については、一部登記上の面積とずれがあるが、これは昭和50年代半ばころ、原告の了承の下で増築されたものである。

(カ) 被告らが提出した乙第3号証, 第4号証は, 偽造・変造されたものではない。

エ 上記アからウのとおり, 原告には立退料で補完すべき正当事由がそもそも存在しない。

オ 時機に後れた攻撃防御方法却下の申立て

原告の主張ア(4) f の主張は, 原告が平成22年7月20日付け準備書面(15)で初めて主張したものであるが, これは時機に後れた攻撃防御方法であり, 却下されるべきである。

(2) 争点2

被告らによる賃借権の無断譲渡又は無断転貸の有無。

(原告の主張)

被告らは, 本件訴訟において, 被告■■ビルが本件賃貸借契約における賃借人であるとの主張をしたが, 仮にこの主張の内容が真実であるとすれば, 本件賃貸借契約に基づく賃借権が, 個人被告らから, 別人格である法人の被告■■ビルに譲渡又は転貸されていることになり, これは原告に無断で行われているから, 賃借権の無断譲渡又は無断転貸である。原告は, 被告に対し, 平成19年9月5日の本件第1回弁論準備手続期日において, 民法612条に基づき, 本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

(被告らの主張)

ア 本件賃貸借契約締結時に, 借地人は, 被告■■■■, 被告■■, 被告■■■■及び■■■■であると確認されている。その後, ■■■■が死亡したため, 被告■■■がその地位を相続した。本件賃貸借契約締結後, 現在に至るまで, 同契約17条ただし書に該当する事実, 及び個人被告らから被告■■ビルに借地権が譲渡された事実はなく, 本件賃貸借契約に基づく賃借人は, 個人被告らである。

イ 原告被告間で, 被告■■ビルを含む被告らが, 少なくとも本件土地を使

用することに関して争いがなかったことは、本件調停事件の際に締結された本件賃貸借契約の17条の文言からも明らかである。昭和40年当時の事実を捉えて、無断譲渡又は無断転貸と主張することは、解決済みの問題を蒸し返していることにほかならない。

(3) 争点3

被告らの用法違反・無断増改築を理由とする、本件賃貸借契約解除の可否。

(原告の主張)

ア 前記(1)「原告の主張」ア(エ)cのとおり、被告らは、本件建物4の6階増築部分を、原告に無断で撤去しており、これは本件賃貸借契約7条で禁止された無断改築又は大修繕に該当し、原告は同契約9条により契約を解除することができる。原告は、被告に対し、平成19年11月21日の本件第3回弁論準備手続期日において、本件賃貸借契約9条に基づき、同契約を解除するとの意思表示をした。

また、前記(1)「原告の主張」ア(エ)fのとおり、被告らは、本件建物4の5階部分も無断で撤去している。

イ 上記無断撤去のほか、前記(1)「原告の主張」ア(エ)aからfのとおり、被告らは、本件土地上で再三の背信行為を繰り返し、また、本件訴訟においても、虚偽の主張を繰り返し、偽造の証拠を提出するなど、被告らの行為は、原告と被告らとの信頼関係を著しく破壊するものである。

(被告らの主張)

前記(1)「被告らの主張」ウ(ウ)のとおり、本件建物4の6階増築部分の撤去は、原告に無断でなされたものではないし、本件賃貸借契約7条で禁止された改築又は大修繕に該当しない。また、原告の、被告らが本件建物の5階部分を無断撤去したとの主張は、前記(1)「被告らの主張」オのとおり、時機に後れた攻撃防御方法であって、却下されるべきである。「原告の主張」イについても、前記(1)「被告の主張」ウ(ア)から(オ)のとおり、理由がない。

第3 当裁判所の判断

1 前記前提事実に証拠（後掲する。）及び弁論の全趣旨を併せれば、以下の事実が認められる。

- (1) 本件土地は、いずれも、東京都中央区銀座3丁目に所在し、ガス燈通りという通りに面している。原告は、本件土地を含む、東京都中央区銀座3丁目所在の地続きの複数の土地（別紙図面記載の①から⑭の土地、及び■■■■自用地と記載された土地。以下、「本件再開発計画対象土地」という。）につき、本件土地と同様、その共有者との間で信託契約を締結しており、別紙図面記載①から⑭の土地について賃貸借契約を締結している。（甲7の1～3, 31, 67の1・2）
- (2) 本件建物3は、鉄骨鉄筋コンクリートブロック造陸屋根4階建で、昭和36年3月ころ建築された建物であり、本件建物4は、鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建であり、昭和40年10月ころ建築された建物である。被告■■■■ビルは、本件建物の居室又はフロアを賃借人（テナント）に賃貸して賃料を収受している。（甲3, 4, 乙6）
- (3) 本件土地1については、遅くとも昭和25年1月1日までに、八代目■■■■を賃貸人、■■■■を賃借人として、賃貸借契約が締結され、その後、■■■■の借地人たる地位を、被告■■■■、被告■■■■、被告■■■■及び■■■■が相続により承継した。本件土地2については、遅くとも昭和23年1月1日までに、八代目■■■■を賃貸人、■■■■又はその母である■■■■を賃借人として、賃貸借契約が締結され、その後、この賃借人たる地位を被告■■■■、被告■■■■、被告■■■■及び■■■■が相続により承継した。本件建物3は、最初は所有者を■■■■として所有権保存登記がされ、その後、昭和42年7月3日、昭和40年3月30日売買を原因として、被告■■■■ビルに対する所有権移転登記がされた。また、本件建物4は、昭和40年12月7日、被告■■■■ビルを所有者として所有権保

存登記がされた。(甲3, 4, 9の1・2)

- (4) 原告は、平成19年11月5日、[]との間で、本件再開発計画に関する協定書(甲54。以下「本件協定書」という。)を交わした。本件協定書では、原告が計画し、[]が協力を行っている「(仮称)[]銀座3丁目ビル計画」に関して、[]が今後も協力を継続・推進するに当たり、その基本事項について定めるとしてされている。(甲54)
- (5) []は、同年12月、「[]銀座3丁目ビル計画～銀座の未来に向けて～」と題する資料(以下、「本件再開発計画資料」という。)を作成した。本件再開発計画資料には、本件再開発計画の基本的な考え方や方向性が記載され、また、同資料には別紙工程計画のとおり、建築計画、テナント候補との話し合い、行政機関との協議や、借地人・借家人との交渉等のタイムスケジュールが記載されていた。ただし、別紙工程計画の内容は、上記資料作成時点での想定であり、行政等関係者とは未調整のため、今後変更になることがあるとも記載されている。(甲31)
- (6) []は、平成21年3月、本件再開発計画資料の修正版を作成した。(甲76)

2 争点1について

(1)ア 原告は、本件異議に正当事由があることの根拠として、本件再開発計画が進行しており、同計画が社会的に意義を有していることを挙げる。

イ しかし、原告が被告らに対して、本件異議を述べた平成17年12月29日の時点で、本件再開発計画が具体的にどの程度まで具体化されていたのかを示す証拠はない。

証拠(甲84, 85, 乙7の1・2)によれば、平成16年、本件再開発計画対象土地の共有者らが、別紙図面記載⑤の土地の賃借人である[]ら[]を被告として、建物収去土地明渡訴訟を提起し(東京地方裁判所平成16年(ワ)第1435号建物収去土地明渡請求事件。以下「[]訴訟」と

いう。)、その後、原告が、**■**訴訟の原告の地位を承継したこと、東京地方裁判所は、平成17年8月23日に**■**訴訟の口頭弁論を終結し、同年10月21日に原告の請求を棄却する旨の判決をしたこと、**■**訴訟において、原告は、本件再開発計画対象土地上に共同建物を建築する再開発計画を有している旨主張していたことが認められる。これらの事実からは、遅くとも平成16年ころには、原告が、本件再開発計画対象土地上に共同建物を建築する構想を有していたことが推認される。しかし、上記証拠その他の証拠によっても、原告が、**■**訴訟において、具体的な再開発計画の内容を主張立証したとは認められない。むしろ、上記各証拠によれば、**■**訴訟の第1審判決は、原告が主張するような大規模の共同建物の建築に対する需要が現に存するのかどうか等の必要性を基礎付ける事情や共同建物の規模、構造について具体的な主張立証がなく、原告が主張する再開発計画には、およそ具体性や現実性が乏しい旨、その理由の中で述べていること、原告は、この第1審判決を不服として控訴したが、控訴審(東京高等裁判所平成17年(ネ)第5659号)は、原告の控訴を棄却するとの判決をしたことが認められ、**■**判決の第1審の口頭弁論終結時点である平成17年8月23日の時点でも、原告は、**■**判決において、本件再開発計画に関する具体的な内容を主張立証していなかったことが窺われる。

また、前記認定のとおり、原告は平成19年11月に至って**■**と**■**の間で本件協定書(甲54)を交わしたものであり、その内容に照らせば、それ以前から本件再開発計画が存在したことは認められるものの、この時点で、ようやく原告と**■**との間で、本件再開発計画に係る概括的な協定が締結されたといえることができる。

さらに、平成19年12月に作成された本件再開発計画資料(甲31)の一部である別紙工程計画によれば、平成18年6月に、原告の臨時株主総会において、本件再開発計画に関して決議がされ、同年9月30日、本

件土地等に関し原告との間で本件信託契約を締結した委託者兼受託者の団体である「 」の臨時総会で、本件再開発計画の基本的な方向性について再確認されたとされている。また、建築の企画・基本計画は平成19年前半から開始されることとなっている。そうすると、原告が被告らに本件異議を通知した平成17年12月29日の時点では、いまだ原告としても本件再開発計画について正式に決議をして方針を決定してはおらず、建築計画も何ら具体化されていなかったことになる。

以上によれば、平成17年12月29日の本件異議の通知の時点では、本件土地を含む本件再開発計画対象土地上に、新たなビルを建築する構想は存在していたと認められるものの、その時点では計画としては何ら具体化しておらず、かつ、実現可能性についても全く目途が立っていなかったということが出来る。

ウ 証拠（甲84, 85, 88, 乙7の1~3, 10）によれば、別紙図面記載⑤の土地の賃借人である らを被告として提起された建物収去土地明渡訴訟である 訴訟では、平成17年10月21日、原告の請求をいずれも棄却する第1審判決が言い渡され、同判決は東京高等裁判所平成18年5月17日判決、最高裁判所平成19年2月27日判決を経て確定したこと、原告は、別紙図面記載⑩の土地の賃借人である 外2名に対し、同土地上の建物を収去し、同土地を明け渡すよう求める訴訟を提起したが、同訴訟では、平成21年11月30日、原告の請求をいずれも棄却する判決が言い渡され、控訴審は原告の控訴をいずれも棄却したことが認められる。また、証拠（甲75）及び弁論の全趣旨によれば、原告は、別紙図面記載④の土地の賃借人である株式会社 （以下「 」という。）外1名に対し、同土地上の建物を収去し、同土地を明け渡すよう求める訴訟を提起しているが、被告とされた 外1名は、原告の主張する再開発には賛成であるが、この再開発と

の借地権の存在は矛盾しないとして、原告の請求をいずれも棄却するよう求めていることが認められる。

前記1(5)、(6)の認定事実に証拠(甲76)及び弁論の全趣旨を併せれば、
訴訟で原告の請求を棄却する判決が確定したことを踏まえ、
らが賃借している土地を外した内容に本件再開発計画を変更する内容で、
が本件再開発計画資料の修正版を作成したことが認められるもの
の、前記のとおり、
以外の賃借人との間でも紛争が生じており、
原告の請求を棄却する判決もなされている事実を照らせば、本件再開発計画対象土地の各賃借人との賃貸借契約を終了させた上で、これらの土地の上に共同建物を建設するという計画の実現可能性は、本件異議の段階のみならず、現段階においても、小さいものといわざるを得ない。

エ 以上のとおり、本件再開発計画は、本件異議の時点では具体的な計画は存在していなかったものであり、かつ、同計画の実現可能性は、現段階においても小さいものである。

- (2) 前記前提事実(1)イの事実、前記1(2)の認定事実に証拠(甲68、69、乙6)及び弁論の全趣旨を併せれば、被告ビルは、本件建物内の部屋をテナントに賃貸し、年間で1000万円以上の賃料を受領していること、被告らは、
、
ら数名の者とともに、被告ビルの株主であること、被告らにとって上記賃料が重要な収入源となっていることが認められる。
被告らは本件建物に自ら居住してはならず、経済的弱者であるとはいうことはできず、また、本件建物はいずれも規模の小さなビルである(甲67の1・2、乙6)が、上記認定のとおり、被告らにとって本件建物3、4からの賃料は重要な収入となっており、この事実に加え、前記のとおり、本件再開発計画の内容や実現可能性が必ずしも具体化していない事実も考慮すれば、原告の本件土地使用の必要性は、被告らの本件土地必要性を上回るとはいえず、むしろ大きく下回るものというべきである。

原告は、本件建物が老朽化していると主張する。前記1(2)に認定の本件建物の建築年月日からすれば、いずれの建物も建築から相当の年数が経過しているといえる。しかし、本件建物が、現在耐震性等の点で危険な状態にあるとか、近い将来に使用が困難になると認めるに足りる証拠はなく、上記事実をもって、被告らの本件土地使用の必要性が原告の本件土地使用の必要性を下回ることはない。

(3) 原告は、前記第2の2(1)「原告の主張」ア(ニ)のとおり、被告らの行為によって原告と被告らの信頼関係が破壊されたものであり、このことは原告による本件異議に正当事由があることを根拠付ける旨主張する。

しかし、上記「原告の主張」ア(ニ)のうち、aの事由は、要するに、本件土地の借地人であった被告らの先代が、他の地主と協力して、賃貸人による賃料改定の申入れに対抗したというものであり、仮に賃貸人が賃料増額訴訟を提起することとなったとしても、この事実をもって、原告と被告らとの信頼関係が破壊されたといえることはできない。

また、同bの事由については、前記前提事実(2)のとおり、本件賃貸借契約17条において、同契約締結時の賃貸人であった本件土地の共有者らは、本件建物が被告■■■■ビルの所有名義にて登記され、格別の紛争もなく現在に至った事情に鑑み、賃借人と建物所有名義が異なっている事態について異議を述べない旨、同契約締結時の賃借人であった被告■■■■、被告■■■■、被告■■■■、被告■■■■及び■■■■に対して確認していることが認められる。この事実を照らせば、上記共有者らと本件信託契約を締結した原告が、同bの事由により原告と被告らの信頼関係が破壊されたと主張することはできないといえるべきである。

同cの事由については、証拠(甲29、被告代表者)によれば、本件建物4の6階増築部分が設置されたのは、本件賃貸借契約締結の前であることが認められる。そして、本件賃貸借契約に際し、本件建物4の6階増築部分に

関し、原告が被告らに異議を述べたとは認められないから、仮に上記増築部分が無断で設置されたものであるとしても、当時賃貸人であった本件土地共有者らは、本件賃貸借契約締結により、これを黙示に承諾したというべきである。また、上記増築部分の撤去については、これが本件賃貸借契約7条で禁止された「改築」及び「大修繕」に該当しないことは後記4(1)記載のとおりであるが、そもそもこの撤去工事は、平成18年2月20日から実施されたということであるから、本件異議の通知の後の事情であって、これをもって本件異議に正当事由があることにはならない。

同dの事由も、本件賃貸借契約締結以前の事情に関する主張であり、仮に原告の主張する事実が存在したとしても、原告は本件賃貸借契約締結により、増築を黙示に承諾したものと解されるから、本件異議に正当事由があることを根拠付ける事情とならないことは明らかである。

同eの事由については、被告らの本件訴訟における対応は、本件異議の時点では存在しなかった事実であるから、仮に原告が主張する事実があったとしても、これが本件異議に正当事由のあることの根拠となるとはいえない。

同fの事由に係る原告の主張については、後記4(2)のとおり、当裁判所は、原告の上記主張を、時機に後れた攻撃防御方法として却下する。

したがって、前記第2の2(1)「原告の主張」ア(エ)に関する原告の主張は採用することができない。

- (4) 以上の認定判断を総合すると、本件異議の通知時点で、原告の本件土地使用の必要性は被告らの本件土地使用の必要性を大きく下回るといわざるを得ず、原告による本件異議に正当事由があると認めることはできない。
- (5) 原告は、正当事由補完のため、立退料として、第一次的には2億7000万円又は裁判所が相当と認める立退料の提供を、第二次的には3億1200万円又は裁判所が相当と認める立退料の提供を、それぞれ申し出ている。しかし、前記のとおり、原告の本件土地使用の必要性が被告らの本件土地使用

の必要性を大きく下回るものである上、本件異議の時点で本件再開発計画が極めて抽象的な計画にすぎなかったこと、現時点でも本件再開発計画の実現可能性は不透明であることも併せ考慮すると、本件では、立退料の提供によって正当事由が補完されるということとはできない。

- (6) 原告は、本件について旧借地法6条2項、4条1項ただし書を適用して原告の土地所有権能を制限することは、原告の財産権（憲法29条）を侵害するものであって、その侵害は社会通念上の受忍限度を遙かに超えているから、本件に上記規定を適用することは違憲となる旨主張する。

しかし、旧借地法6条2項につき、借地人が賃借する土地を住居として利用する場合にのみ適用すべきものと解することはできないし、原告の主張するところは、要は、本件異議に正当事由があるとはいえないとして本件賃貸借契約の終了を認めないのは不当であると述べるにすぎないものであって、本件異議に正当事由が認められないのは前記判断のとおりであるから、原告の前記主張は理由がない。

3 争点2について

前記前提事実(2)のとおり、本件賃貸借契約は、被告■■■■■、被告■■■■■、被告■■■■■及び■■■■■を賃借人として締結されており、その後、■■■■■が死亡し、被告■■■■■が相続により■■■■■の賃借人たる地位を承継したものである。そして、本件賃貸借契約締結後、本件賃貸借契約に係る賃借権が、個人被告らから被告■■■■■ビルに譲渡されたとか、本件土地が個人被告らから被告■■■■■ビルに転貸されたと認めるに足りる証拠はない。

したがって、争点2に関する原告の主張は理由がない。

4 争点3について

- (1) 原告は、被告らが、平成18年2月ころ、本件建物4の6階増築部分を無断で撤去したものであり、これは本件賃貸借契約7条で禁止された無断改築又は大修繕に当たるから、原告は同契約9条により同契約を解除することが

できる旨主張する。

そこで検討するに、一般的に「改築」とは、従前の建物を取り壊して同じ場所に建物を建て直す、又は建物としての同一性が失われる程度に工作を加える行為をいうものと解され、本件賃貸借契約7条にいう「改築」が上記と異なる意味で用いられているとは認められない。また、同条にいう「大修繕」は、これが本件土地の賃貸借契約の解除事由となっていることからすれば、「改築」と同様に、建物としての同一性を失わせる程度の変更を加えることを意味すると解するのが当事者の合理的意思に合致するというべきである。

証拠（甲3、28）及び弁論の全趣旨によれば、本件建物4の6階増築部分は、鉄筋コンクリート造陸屋根5階建であった建物の上に、木の柱を用いて設置されたものであり、本件建物4の5階屋上全体を当初の本件建物4と躯体を別にしてしているが、設置工事に際して5階部分と階段でつながられたこと、6階増築部分の撤去は数週間で終了し、本件建物4の屋根はふさがれて、従前と同様に使用されていることが認められる。

以上の6階増築部分の性質や、撤去工事の内容・期間等の事実を照らせば、6階増築部分の撤去は、従前の建物を取り壊して同じ場所に建物を建て直す行為ではないし、建物としての同一性が失われる程度に工作や変更を加える行為とまではいえない。そうすると、6階増築部分の撤去が本件賃貸借契約7条にいう「改築」又は「大修繕」に当たるとは認められないから、原告の前記主張は採用することができない。

- (2) 原告は、被告らが、本件建物4の5階部分を無断で撤去したと主張する。これに対し、被告らは、上記主張は時機に後れた攻撃防御方法として却下されるべきであると主張する。

そこで検討するに、原告は、上記主張を、本件の弁論準備手続終了後であり、かつ、証人尋問及び被告代表者尋問の実施後である平成22年7月26日の本件第4回口頭弁論期日において陳述された原告準備書面(15)で初めて行

ったものである。このような段階でなされた主張を審理すると、訴訟の完結を遅延させることになり、かつ、原告は、訴状段階から、本件建物4の6階増築部分の撤去について主張しており、同じ建物の5階部分の撤去について従前主張することができなかつた特段の理由は認められないから、上記主張は、原告が少なくとも重大な過失により時機に後れて提出した攻撃防御方法というべきである。したがって、当裁判所は、被告らの申立てにより、原告の上記主張を却下することとする。

- (3) 原告は、被告らの行為によって原告と被告らとの信頼関係が破壊されたことも、本件賃貸借契約の解除事由に当たり得る旨主張していると解される。

しかし、原告は、本件賃貸借契約9条四（賃借人が、本件賃貸借契約に反し、その行為が信頼関係を著しく害すると認められるとき）に該当する事由が存在することを根拠とする本件賃貸借契約の解除の意思表示をしてはいないから、仮に被告らの行為に、同項に該当すると認められるものがあつたとしても、本件賃貸借契約が解除されたとして本件土地の明渡しが認められることになるわけではない。

しかも、前記2(3)の認定判断に照らせば、被告らの行為によって原告と被告らとの信頼関係が破壊されたということとはできない。

- (4) したがって、争点3に関する原告の主張は採用することができない。

第4 結論

以上によれば、原告の請求はいずれも理由がないから、これらを棄却することとする。ただし、訴訟費用のうち、鑑定費用については、本件訴訟の審理経過に照らし、原告と被告らとがそれぞれ2分の1ずつ負担するのが相当である。

よって、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第25部

裁判官 水 野 正 則

物 件 目 録

1 (本件土地1)

所 在 東京都中央区銀座3丁目

地 番

地 目 宅地

地 積 40.93㎡

2 (本件土地2)

所 在 東京都中央区銀座3丁目

地 番

地 目 宅地

地 積 125.06㎡

のうち別紙図面中赤線で囲んだ部分61.93㎡

3 (本件第1建物)

所 在 東京都中央区銀座3丁目

家屋番号

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリートブロック造陸屋根4階建

床面積 1階 34.71㎡

2階 42.34㎡

3階 42.34㎡

4階 28.23㎡

4 (本件第2建物)

所 在 東京都中央区銀座3丁目

家屋番号

種 類 店舗・事務所・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

床面積 1階 56.37㎡

2階 56.80㎡

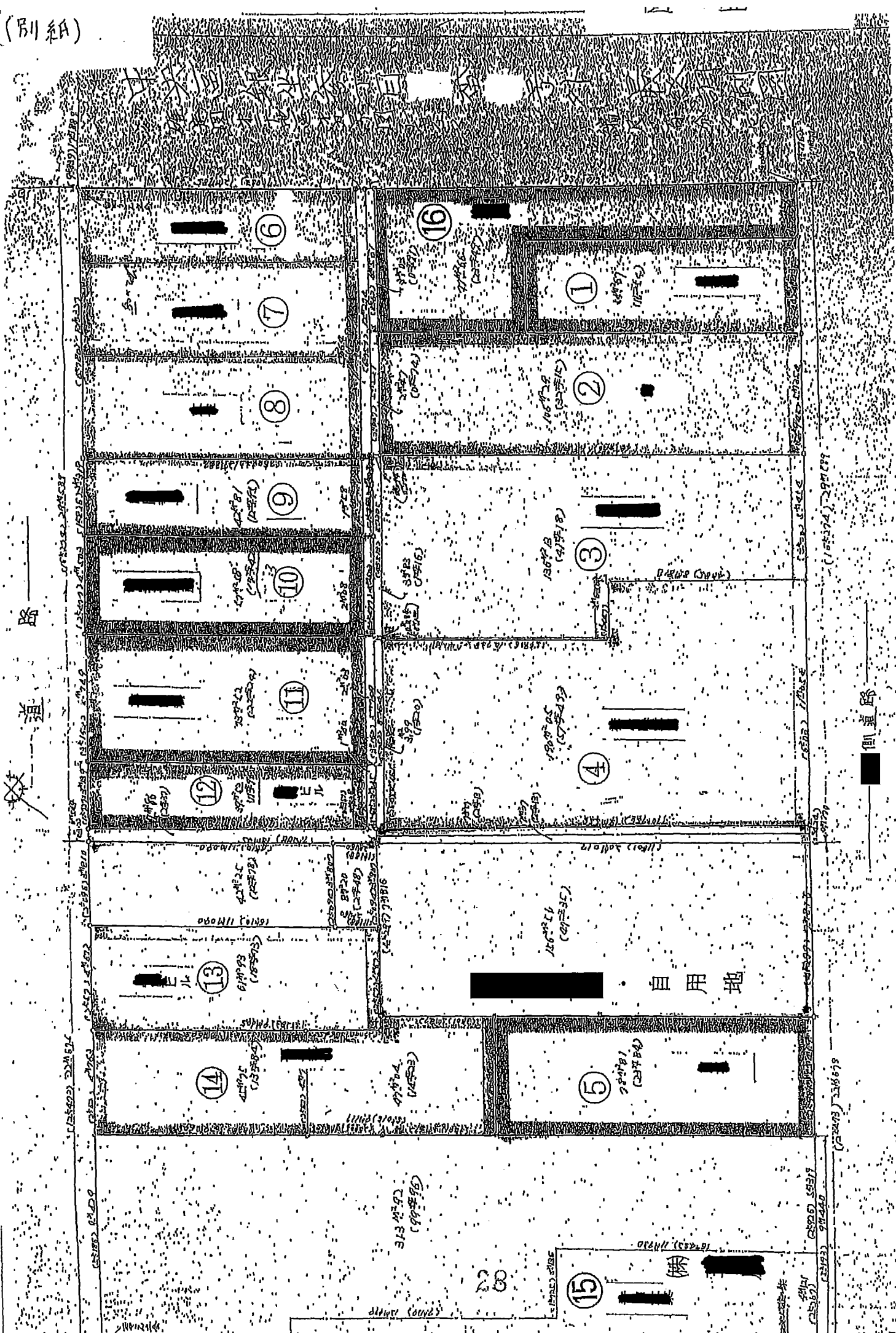
3階 56.80㎡

4階 56.80㎡

5階 32.41㎡

地下1階 53.96㎡

(別紙)



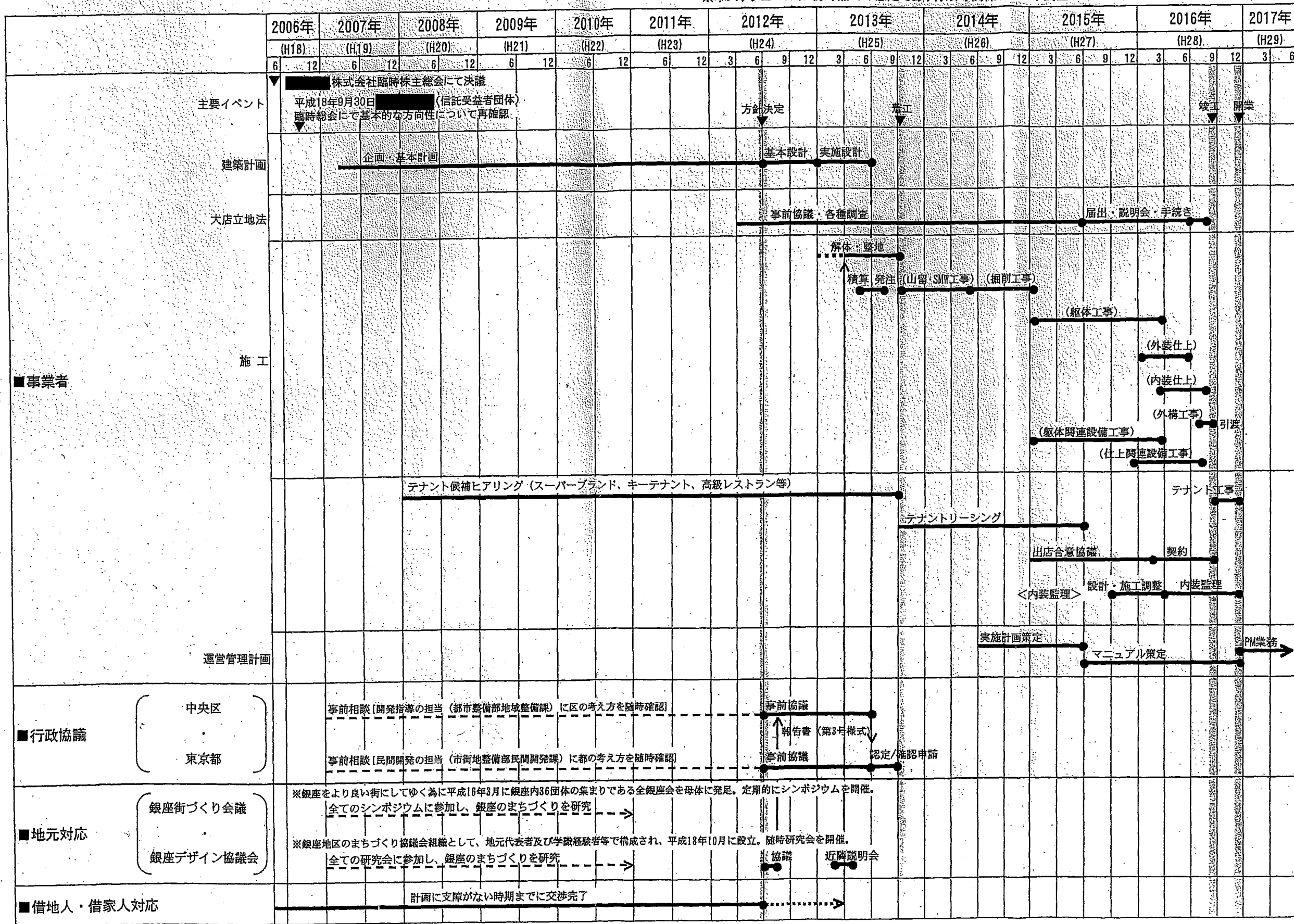
4

銀座3丁目ビル計画

銀座3丁目ビル計画 ～銀座の未来へ向けて～

工程計画

※本スケジュールは現時点での想定であり行政等関係者とは未調整のため、今後変更になることがあります。



4

銀座3丁目ビル計画

銀座3丁目ビル計画 ~銀座の未来へ向けて~

工程計画

※本スケジュールは現時点での想定であり行政等関係者とは未調整のため、今後変更になることがあります。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
	(H18)	(H19)	(H20)	(H21)	(H22)	(H23)	(H24)	(H25)	(H26)	(H27)	(H28)	(H29)
	6 12	6 12	6 12	6 12	6 12	6 12	3 6 9 12	3 6 9 12	3 6 9 12	3 6 9 12	3 6 9 12	3 6 9 12
■借地人交渉							方針決定		着工			竣工閉業
①	※本計画に協力するとの約束あり											
②	★契約解除の申立・審査却・控訴(予定) 更新拒絶(予定)											
③	更新拒絶(予定)											
④	更新拒絶(済) ※本計画に協力するとの約束あり											
⑤	平成14年5月23日期間満了。更新拒絶・異議申立・地裁/高裁/最高裁にて建物収去土地明渡請求。いずれも棄却。平成23年までに再審請求(予定)											
⑥~⑧	非堅固建物の所有を目的とした契約 ※本計画に協力するとの約束あり											
⑨	平成18年8月1日売買により返還済											
⑩	平成18年3月1日高裁和解により返還済											
⑪	平成16年1月19日期間満了。更新拒絶・異議申立・地裁にて建物収去土地明渡請求中											
⑫~⑬	平成17年10月14日期間満了。更新拒絶・異議申立・地裁にて建物収去土地明渡請求中											
⑭	平成18年10月28日期間満了。更新拒絶・異議申立・地裁にて建物収去土地明渡請求(予定)											
■借家人交渉												
ビル	定期借家契約											期間満了明渡
	<借家期間:平成25年2月28日まで>											
	定期借家契約											"
	<借家期間:平成25年2月28日まで>											
	定期借家契約											"
	<借家期間:平成25年2月28日まで>											
	定期借家契約											"
<借家期間:平成25年2月28日まで>												
	平成19年11月1日地裁にて建物明渡請求中											
定期借家契約											期間満了明渡	
<借家期間:平成25年2月14日まで>												
ビル (1F)	2年毎更新	平成20年10月2日	平成22年10月2日	平成24年10月2日								
ビル (1F)	平成19年8月31日契約満了。8月29日終了、10月16日異議の各通知済											
(2, 4, 5F)	2年毎更新	平成19年9月30日	平成21年9月30日	平成23年9月30日								
(3F)	2年毎更新	平成19年4月30日	平成21年4月30日	平成23年4月30日								

これは正本である。

平成 22 年 10 月 4 日

東京地方裁判所民事第 25 部

裁判所書記官 田 中 貴

