

平成23年5月25日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 田邊 雅孝

平成20年(ワ)第32469号 建物収去土地明渡請求事件

口頭弁論終結日 平成23年2月23日

判 決

東京都中央区銀座三丁目 [REDACTED]

原 告

同代表者代表取締役

同訴訟代理人弁護士

東京都中央区銀座三丁目 [REDACTED]

被 告

同代表者代表取締役

東京都 [REDACTED]

被 告

上記兩名訴訟代理人弁護士

東京都 [REDACTED]

被 告

同所

被 告

上記兩名訴訟代理人弁護士

同

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。

借契約の終了に基づき、同目録2記載の建物（以下「本件建物1」という。）及び同目録3記載の建物（以下「本件建物2」という。）を収去して本件土地を明け渡すこととともに、その明渡済みまでの約定違約金の支払を求めた事案である。なお、原告は、上記賃貸借契約の当事者について、形式的に被告会社を借主としているが、実際は、被告[]の祖父に当たる[] []の血縁関係のある者が、被告会社を実質的に支配していることを条件とした契約であり、実質的な借主は個人である被告3名であるとして、本訴において、上記被告3名に対しても、被告会社と連帯して明渡し及び約定違約金の支払を求めている。

2 前提事実（当事者間に争いがないか、後掲の証拠（以下、各号証について枝番を全て挙げる場合には、枝番の記載を省略する。）等により容易に認められる。）

(1) 当事者

原告は、不動産の売買、管理等を業とする株式会社であり、本件土地について、後記(4)オのとおり共有者から共有持分の全部の信託契約による譲渡を受けた受託者である。

被告会社は、眼鏡等の販売を業とする株式会社であり、本件建物2の1階及び2階部分において、眼鏡店を経営している。被告会社は、公開会社（会社法2条5号）である。

(2) 本件土地の所有権

本件土地は、昭和39年当時、[]が所有していたところ、同人が同年9月10日に死亡し、その相続人5名が共有持分を相続により取得し、各共有持分はその後別々に移転された。

(3) 本件賃貸借契約の契約書の作成

本件土地の共有者であった []

が本件土地の賃借人であった被告会社を相手方として申し立てた本件土地に係る増額地代請求調停事件（東京簡易裁判所平成7年(ニ)第1095号）につき平成9年12月11日に成立した調停において、と被告会社は、本件賃貸借契約について、従前契約書を交わしていなかったことから、これを作成することとし（以下、このとき作成された契約書（甲4の2）を「本件賃貸借契約書」という。）、本件賃貸借契約書により本件賃貸借契約の内容を確認した。その契約内容は、概ね以下のとおりである。（甲4、114）

- ア 目的 堅固建物所有目的（1条）
- イ 賃貸期間 昭和42年11月27日から平成19年11月26日までの40年間。ただし、賃貸借契約を更新する場合、更新後の契約期間は30年とし、近隣事例を考慮して適正な更新料を支払うものとする。（2条）
- ウ 賃料 平成7年8月分から月額264万7600円（4条）、
- エ 権利金等 本件賃貸借契約締結に当たり、権利金、敷金、保証金、その他格別の金銭の授受がなかったことを確認する。（5条）
- オ 禁止事項 書面による事前の承諾を得なければ、借地権の譲渡又は転貸を行ってはならない。（7条2号）
- カ 契約解除 賃料の支払をしばしば遅延し、その遅延が本件賃貸借契約における9名と被告会社との間の信頼関係を著しく害すると認められるとき（9条2号）、又は被告会社が本件賃貸借契約に反し、その行為がと被告会社との間の信頼関係を著しく害すると認められるとき（9条4号）は、催告なく本件賃貸借契約を

解除することができる。

キ 違約金 賃貸借契約終了後明渡完了まで賃料の倍額の違約金を支払う。(10条2項)

(4) 本件土地の持分譲渡(甲1)

- ア [REDACTED] は、平成13年4月21日、相続を原因として、本件土地の [REDACTED] の持分全部を取得した。
- イ [REDACTED] は、平成15年4月30日、 [REDACTED] から、売買により本件土地の同人の持分全部を取得した。
- ウ [REDACTED] は、平成15年9月30日、 [REDACTED] から、売買により本件土地の同人の持分全部を取得した。
- エ [REDACTED] は、平成15年11月19日、 [REDACTED] から、本件土地の同人の持分の一部の贈与を受けた。
- オ 本件土地の共有者17名全員 ([REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]) は、平成15年12月10日、上記17名を委託者兼受益者、原告を受託者として、原告との間で、本件土地の不動産管理信託契約を締結し、原告に本件土地の共有持分の全部を譲渡した。

(5) 本件土地上の建物の構造、所有関係

本件土地(別紙図面④の土地)及びその南西側に隣接する原告所有地(同図面の「[REDACTED]・自用地」)には、昭和42年に建築された地下1階付7階建の建物が存在するところ、同建物の地下1階部分が本件建物1であり、現在、原告と被告会社が共有している。また、上記地下1階付7階建の建物の地上部分は、原告の所有する7階建の部分と被告会社の所有する5階建の部分から構成され、後者の5階建の部分が本件建物2に当たる。

(6) 被告会社の内部紛争等

ア 被告会社は、前記(3)の調停成立時の代表取締役である[redacted] ([redacted]の子。[redacted]) が平成14年9月28日に死亡し、同年11月に[redacted]の長男である被告[redacted]が代表取締役に就任したが、[redacted]の保有する被告会社の株式数を巡り、被告[redacted]と被告[redacted]及び被告[redacted]の間で紛争が発生した。なお、[redacted]の相続人は、妻である被告[redacted]並びに子である被告[redacted]及び被告[redacted]の3人である。

イ 被告会社の平成19年4月1日時点での発行済株式総数は2万株であったところ、被告会社は、同月26日、1万株の新株発行を行い、これを[redacted]が引き受けた。

ウ 平成19年5月1日に開催された被告会社の臨時株主総会において、議長を務めた被告[redacted]は、被告会社の発行済株式総数が2万株であると主張して、被告[redacted]を含む3名の取締役の選任決議を行い、同日、発行済株式総数が2万株である旨の議事録を作成し、被告[redacted]を代表取締役とする登記を行った。

エ 被告[redacted]は、平成19年5月23日、被告[redacted]の代表取締役の職務執行停止及び職務代行者選任の仮処分を申立て、同年7月23日、[redacted]弁護士が代表取締役職務代行者に選任された(東京地方裁判所同年(ワ)第20072号)(乙1、弁論の全趣旨)。

オ 被告[redacted]は、平成19年7月26日、東京地方裁判所に、被告[redacted]を含む3名の取締役の選任に係る株主総会決議取消訴訟を提起したところ、平成20年1月23日、同裁判所において上記決議を取り消す旨の判決が言い渡された(平成19年(ワ)第19076号)。その後、平成20年7月16日、控訴審において、被告会社の控訴が棄却され(東京高等裁判所同年(ハ)第1061号)、最高裁判所も、同年11月18日、被告会社の上告を棄却し、上告受理申立てにつき上告審として受理しない旨の決定をしたことから(同年(オ)第1452号、同年(受)第1768号)、上記決議を取り消

エ 原告は、平成20年11月27日ないし同月28日、被告らに対し、第三者を割当先とする新株発行は、本件賃貸借契約書7条2号が禁止する本件土地の借地権の無断譲渡に当たるとして、本件訴状送達をもって、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした（顕著な事実）。

3 本件の争点とこれに関する当事者双方の主張の概要は、次のとおりである。

(1) 信頼関係の破壊（争点1）・・・・・・主位的請求

ア 被告会社の内部紛争等

【原告の主張】

被告会社は、昭和28年に設立されて以降、一部の従業員に株式を保有されたことがある以外には、■■■■が株主であったところ、平成19年4月26日に■■■■を割当先として、平成21年2月19日に■■■■■■■■■■を割当先として、それぞれ新株発行を行ったことにより、■■■■■■■■■■とは関係のない第三者が被告会社を実質的に支配することになった。そして、本件土地の賃貸借は、被告会社が設立される以前に、被告■■■■の祖父であり、被告会社の創業者である■■■■に本件土地を貸し渡したことを発端とすることから、本件賃貸借契約も、平成9年12月12日に作成された契約書の上では被告会社を賃借人となっはいるが、その内実は、被告会社の創業者である■■■■の血縁の者が実質的な賃借人となることが前提となっていたものである。そうすると、新株発行により第三者に被告会社の支配権が移転したことにより、原告と被告会社との信頼関係は破壊されたというべきである。なお、被告会社には、本件土地の借地権以外に目立った資産はなく、新株発行に端を発する被告■■■■と被告■■■■及び被告■■■■との間の一連の紛争は、実質的には本件土地の借地権を巡る争いであるといえるから、上記紛争による原告と被告会社との間の信頼関係の破壊は、本件土地の賃貸借と深い関連性を有する。

【被告会社及び被告■■■■の主張】

原告が信頼関係の破壊を基礎付けるとして主張する事実は、■■■■の遺産を巡るものであり、純粹に被告会社内部の問題であるから、本件賃貸借契約とは関係がない。また、本件賃貸借契約の当事者は被告会社であつて、■■■■の血縁の者が実質的な賃借人となることが前提ではない。

イ 賃料支払の継続的遅滞

【原告の主張】

本件土地に係る増額地代請求調停事件について調停が成立し、本件賃貸借契約書が作成された平成9年12月12日当時から、被告会社が賃料を1か月以上遅滞して支払う状況が継続していたところ、平成19年6月には、同月分の支払の懈怠により2か月分の滞納が生じ、さらに、同年7月分の支払も困難である旨の連絡があり、本件賃貸借契約上の無催告解除事由に該当する3か月分の滞納が生じるおそれがあった。そして、上記1か月以上の遅滞は現在も続いているおり、原告との間の信頼関係を著しく害している。

【被告会社及び被告■■■■の主張】

被告■■■■が被告会社の代表取締役になった平成19年6月当時、1か月分の支払の遅滞があったことは認めるが、1か月以上の遅滞が平成9年から継続している事実はない。

ウ テナント募集の非協力

【原告の主張】

原告は、平成19年3月22日、被告会社と共有する本件建物1に入居していたテナントから退去予告を受け、その後、現在入居しているテナントから申込みを受けたため、被告会社に対し、同年7月19日までに同意をするよう求めたにもかかわらず、被告会社はこれを怠った。その結果、最終的に新しいテナントとの契約の条件等の協議が調ったのは同年11月中旬となり、被告会社の不誠実な対応により約4か月の賃料未

収期間が生じたのであって、このことは原告との間の信頼関係を破壊するものである。

【被告会社及び被告■■■■の主張】

被告会社が新規テナントの入居に協力しなかった事実はない。また、本件建物1に入居希望者が現れなかったことから、同建物は平成19年10月以降空室になったものであり、被告会社が新規テナントを探した結果、同年12月には入居者が決定し、空室状態が解消されており、信頼関係の破壊はない。

(2) 借地権の無断譲渡あるいは無断転貸（争点2）・・・・予備的請求1

【原告の主張】

本件賃貸借契約は、■■■■の血縁の者が実質的な賃借人になることが前提であったところ、被告会社による第三者を割当先とする新株発行により、被告会社の支配権が第三者に移転したことは、借地権の無断譲渡あるいは無断転貸に当たる。

【被告会社及び被告■■■■の主張】

本件賃貸借契約の当事者は被告会社であって、■■■■の血縁の者が実質的な賃借人となることが前提ではなく、また、被告会社は公開会社である以上、■■■■とは関係のない第三者が株式を取得することは予定されており、そのことが本件土地の借地権の無断譲渡あるいは無断転貸に当たるものではない。

(3) 更新拒絶の正当事由の有無（争点3）

【原告の主張】

ア 主位的請求

(ア) 自己使用の必要性

原告は、本件土地を含む一団の総面積406坪の土地（別紙図面記載の「■■■■・自用地」及び①ないし④の各土地。以下「本件区画」という。）に、容積率1100%の1棟の建物を建築することを計画して

いる（以下、この計画を「本件再開発計画」という。）。

本件区画では、終戦後の混乱期に狭小な間口及び面積で各使用者に賃貸された結果、現在に至るまで土地の利用効率が悪くなっており、また、土地上の建物も築30年以上を経過して老朽化しているところ、本件再開発計画は、上記のような非効率的な土地の利用を解消するとともに、平成18年に東京都中央区が策定した「新しい銀座のルール」及び機能更新型高度利用地区の指定並びに平成15年の「中央区のまちづくり方針」に準拠して銀座全体の発展を目指すものであり、永年にわたって銀座から多大な恩恵を受けてきた権利者たる原告の義務として計画したものである。

(イ) 被告らの事情

本件建物1及び2は、昭和42年に建てられたものであることから老朽化が進んでおり、耐震強度も不足している。また、地上5階建にすぎないことから容積率800%以上が無駄になっている状況である。しかも、本件建物1及び2は、原告が所有する建物と一体として建築され、区分所有されていることから、いずれか一方のみを解体することは物理的、経済的に不可能である。

一方、被告■■■■、被告■■■■及び被告■■■■はいずれも本件建物1及び2に居住しておらず、被告会社が本件建物2において眼鏡店を営業しなければならぬ必然性もない。さらに、被告らは、本件土地を賃借するに際して、原告に対し、権利金等を一切支払っておらず、一方で、本件土地を60年以上利用し、投下資本を十分に回収している。

(ロ) まとめ

以上によれば、原告の更新拒絶には正当事由がある。

イ 予備的請求2

仮に、本件再開発計画による本件土地の自己使用のみでは、正当事由が

十分ではないとしても、原告は、被告らに対し、10億円又は裁判所が相当と認める立退料を支払う意思があることから、これにより正当事由が補完される。

ウ 適用違憲

最高裁昭和34年(才)第502号同37年6月6日大法廷判決・民集16巻7号1265頁（以下「昭和37年判決」という。）は、借地法（平成3年法律第90号による廃止前のもの）4条1項は憲法29条に違反しないと判示しているが、これは、他人の土地を宅地として使用する必要のある者が圧倒的に多く、しかも宅地の不足が甚だしい昭和37年当時の社会状況下において、借地権者を保護するために土地所有者の権能に制限を加えることは、公共の福祉の観点から是認されると判断したものである。しかし、現在、不動産の価値が低下し、住宅の供給が過剰となっている状態に鑑みれば、借地法4条の立法事実はもはや存在しないというべきであり、また、被告らのように、借地上の建物に居住していない場合には、正当事由の有無の判断は、財産的価値評価の問題に尽きることからすれば、昭和37年判決の射程は及ばないといえる。加えて、被告らが60年以上本件土地を使用し、その投下資本を十分に回収していることからすれば、被告らの借地権を保護する必要性はなく、本件に借地法4条を適用することは、原告の財産権を侵害するものであり、憲法29条に違反する。

【被告会社及び被告尚長の主張】

ア 主位的請求

(ア) 被告会社による本件土地の使用の必要性

被告会社は、創業以来約130年の老舗の眼鏡専門店であること、立地条件及び技術力により顧客からの信用を得ており、この信用力が被告会社、従業員の自負、誇りとなって、顧客に対し更なるサービスを提供

できている。そして、被告会社は現在、本件土地を利用しての営業方針を打ち出しており、被告会社が営業する上で、本件土地の利用は必須である。

また、被告■■■■は被告会社からの報酬が唯一の収入であり、本件土地上で被告会社の安定した経営を行い、報酬を確保することが生活の上で必須となっている。

(イ) 本件再開発計画

本件区画の再開発については、被告会社及び被告■■■■も賛成するものであるが、本件再開発計画により、本件土地を原告が自ら使用しなければならない必然性はなく、被告会社との協力の下に再開発を進めることができるはずである。それでもなお本件土地の明渡しを求めるとするのは、結局のところ、本件区画の再開発を原告のみで行いたいということであり、到底正当事由があるとはいえない。

また、原告による本件再開発計画は本件区画全体を利用して、1棟の建物を建築するものであるところ、原告は、別紙図面記載⑤及び⑪の土地の明渡しを求めた訴訟で、最高裁判所まで争ったものの敗訴しており、また、同図面記載⑫及び⑬の土地の明渡しを求めた訴訟も、一審で敗訴している。そして、現時点において、原告の自用地のほかは、同図面記載⑨及び⑩の土地の返還しか実現しておらず、今後、同図面記載②、③及び⑭の土地の明渡しを求める訴訟も、賃貸借期間の満了と共に行う予定であるとの状況であることからすれば、本件再開発計画の実現性は疑わしいというべきである。

(ウ) まとめ

以上より、原告の更新拒絶には正当の事由がない。

イ 予備的請求2

被告会社は本件土地を立ち退く意思がなく、立退料は正当事由の補完と

ならない。

ウ 適用違憲

原告は、借地法4条の適用が憲法29条に違反する旨主張するが、結局のところ、正当事由の解釈の問題にすぎない。

第3 争点に対する判断

1 前記前提事実並びに各項末尾掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 原告の再開発計画

ア 東京都中央区は、平成10年、地区計画「銀座ルール」を策定し、その後、平成15年7月5日に「中央区まちづくり方針」を作成し、平成18年10月16日には、上記地区計画を変更して「新しい銀座のルール」を導入した。これらにより、本件区画が存在する地区においては、一定の要件を満たせば、建物を建築する際の容積率の上限が緩和されることとなった。

本件区画は総面積が約406坪であり、銀座中央通りに面しており、上記「新しい銀座のルール」で規定された敷地面積300㎡以上、前面道路の歩道等の幅員5.5m以上（車道の車線数が4以上のもの）という要件を満たしていることから、本件区画のうち100㎡以上の面積を利用して建物を建築する場合、指定容積率を超えて容積率の上限が300%緩和されることとなる（本件区画の指定容積率は800%である。）。

（甲21，22，57，58，71，弁論の全趣旨）

イ 原告は、本件区画全体を利用して、建築面積1300㎡，建蔽率96%，容積率1099%，地上11階地下5階建の1棟の建物を建築することを計画している（甲77～83，弁論の全趣旨）。

(2) 本件区画の土地に係る紛争

ア 平成16年当時の本件区画の所有者らは、別紙図面記載⑤の土地につき、その借地権者である■■■■■に対し、賃貸借契約終了に基づき同土地の建物の取去及び同土地の明渡しを求める訴訟を提起したが（東京地方裁判所同年(ワ)第1435号。なお、同訴訟係属中、原告が、所有者らから信託契約により同土地の共有持分全部の譲渡を受け、その地位を承継した。）、同裁判所は、平成17年10月21日、更新請求又は使用継続に対する異議には正当事由があるとはいえないとして、原告の請求を棄却した。その後、平成18年5月17日、控訴審において、第一審判決と同じ理由で原告の控訴が棄却され（東京高等裁判所平成17年(ホ)第5659号）、最高裁判所も、平成19年2月27日、上告棄却判決を言い渡したため（平成18年(オ)第1219号）、原告の請求を棄却した第一審判決が確定した。（乙6～8）

イ 原告は、平成18年、別紙図面記載⑨及び⑩の土地につき、各土地の賃借人より各土地の建物を譲り受けるとともに、各土地の返還を受けた（甲74～76、弁論の全趣旨）。

ウ 原告は、別紙図面記載⑪の土地につき、その借地権者である■■■■■
■■■■■に対し、同土地の建物の取去及び同土地の明渡しを求める訴訟を提起したが（東京地方裁判所平成19年(ワ)第9363号）、同裁判所は、平成21年11月30日、使用継続に対する異議には正当事由があるとはいえないとして、原告の請求を棄却した。その後、平成22年6月9日、控訴審において第一審と同じ理由で原告の控訴が棄却され（東京高等裁判所同年(ホ)第120号）、最高裁判所も、同年11月30日、原告の上告を棄却し、上告受理申立てにつき上告審として受理しない旨の決定をしたことから（同年(オ)第1466号、同年(受)第1777号）、原告の請求を棄却した第一審判決が確定した。（乙11、23、29）

エ 原告は、別紙図面記載⑫及び⑬の土地につき、その借地権者である■■■■■

■■■■■に対し、同土地の明渡しを求める訴訟を提起したが（東京地方裁判所平成19年(ワ)第9791号）、同裁判所は、平成22年10月4日、使用継続に対する原告の異議には正当事由があるとはいえない等として、原告の請求を棄却した（乙28）。

オ 原告は、今後、別紙図面記載②、③及び④の土地につき、賃貸借期間の満了により賃貸借契約が終了したとして、明渡しを求める訴訟を提起する予定である（原告代表者、弁論の全趣旨）。

(3) 被告会社による本件土地の利用状況等

ア 被告会社は、昭和28年に、それまで個人商店であったものを■■■■■が法人化して設立した株式会社であるところ、明治7年の創業以来現在まで、約130年間にわたって東京都中央区銀座3丁目で眼鏡専門店を経営しており、昭和42年に原告と共同して本件土地上に本件建物2を含む現在の建物を建築してからは、同建物において上記眼鏡専門店の営業を続けている。被告会社の初代の代表取締役は■■■■■であり、昭和52年からは■■■■■が、平成14年11月からは被告■■■■■が代表取締役を務めている。被告会社は、現在、本件建物2の1階部分を眼鏡及びブルーペの売り場として利用しているほか、2階部分を顕微鏡、カメラ等の光学機器の売り場（現在閉鎖中）及び貸しギャラリー、3階を賃貸物件（現在空室）、4階を会社事務所として使用し、本件建物1は第三者に賃貸している。（乙25、被告■■■■■）

イ 被告会社の平成14年9月1日以降の各会計年度（被告会社の会計年度は9月1日から翌年の8月31日までの1年間である。）の経常損益は、平成17年9月1日から平成18年8月31日までの会計年度を除き、いずれも赤字であり、平成20年9月1日から平成22年8月31日までの2会計年度のいずれにも、当期未処分利益の項目において当期純損失を計上している（甲29、乙19～21、丙1～6）。

ウ 被告会社には、10名前後の従業員が稼働している。また、被告■は、被告会社からの報酬が唯一の収入源である。(乙25)

2 争点1 (信頼関係の破壊) について

(1) 被告会社の内紛

原告は、本件貸借契約においては■の血縁の者が実質的な賃借人となることが前提となっていたところ、新株発行を原因として被告会社の支配権が第三者に移転したことにより、また、被告■と被告■及び被告■との間の一連の紛争により、原告と被告会社との間の信頼関係が破壊されたと主張する。

しかし、本件土地の増額地代請求調停事件においては、本件土地の貸借の相手方は被告会社とされ、平成9年12月11日付け調停調書(甲4の1)も被告会社を当事者として作成されている上、その調停の成立に伴い作成された本件貸借契約書には、契約の当事者が被告会社であることが明記されており、他方、本件貸借契約において■の血縁の者が実質的な賃借人となることが前提であったことをうかがわせる記述は見当たらない。この点、原告は、被告■が、原告の当時の代表者である■に宛てた手紙の中で、「父■の直系の者が株主であることが条件であると聞いております」と記述していること(甲10の1)等をもって、本件貸借契約においては■の血縁の者が実質的な賃借人となることが前提であった旨を主張するが、上記手紙は、被告■と被告■及び被告■との間で、被告会社の新株発行につき紛争が生じていた最中である平成19年7月30日に作成されたものであり、その内容も、被告■の友人である■が被告会社の株式を取得したことを非常に由々しき問題と思っていた等、被告■に対する非難が表れたものとなっている。そうすると、上記記述は被告■に対する非難の一環として記載されたものであり、上記記述が存在することをもって、直ちに本件貸借契約において■の血縁の者が実質的な賃借

人となることが前提であったことを根拠付けるとはいえない。その他、原告は上記前提を基礎付ける事実として縷々主張するが、いずれも上記前提の存在を認めるに足りるものとはいえない。なお、原告は、被告会社には活動実体がなく、法人格が形骸化しているとも主張するが、上記1(3)認定の事実を照らせば、被告会社には法人としての活動実体が優に認められるから、原告の主張は採用することができない。

また、被告■■■と被告■■■及び被告■■■との間の一連の紛争は、■■■の死亡をきっかけとする被告会社の経営を巡るものであり、本件土地及び本件賃貸借契約との関連性はない。この点、原告は、被告会社には本件土地の借地権以外には目立った財産がないことから、上記紛争は実質的に本件土地の借地権を巡る紛争である旨主張するが、仮に被告会社に本件土地の借地権以外には目立った財産がないとしても、上記紛争が本件賃貸借契約の内容に直接影響を及ぼすものであると認めることはできず、上記紛争により本件賃貸借契約に係る原告と被告会社との信頼関係が破壊されたと評価することもできない。

したがって、原告の上記主張は採用できない。

(2) 賃料支払の継続的遅滞

原告は、本件土地に係る増額地代請求調停事件について調停が成立し、本件賃貸借契約書が作成された平成9年12月12日当時から、被告会社において、「地代賃料等管理資料」(甲36)記載のとおり、賃料を1か月以上遅滞して支払う状況が継続しており、これは本件賃貸借契約書9条2号に当たると主張する。

本件土地の賃料に関しては、上記調停事件の平成9年12月11日付け調停条項において、平成7年8月分以降の本件土地の月額賃料が264万7600円であることが確認され、被告会社が本件土地の所有者らに対し、平成9年10月分までの既払賃料内金と確認された本件土地の改定賃料の差額と

して、同年12月25日限り400万円、平成10年1月20日限り394万7902円を支払うものとされた上で（甲4の1）、平成9年12月29日に400万円、平成10年1月9日に394万7902円が支払われている（乙5）。したがって、平成9年10月分までの賃料に関しては、上記合計794万7902円の支払により、支払が完了したものと認めるのが相当である。

一方、上記調停成立前の平成9年12月8日に、被告会社から本件土地の所有者らに対し255万1400円が支払われているが（乙5）、上記調停条項によれば本件土地の賃料月額は264万7600円であり、9万6200円不足しているところ、上記調停成立後の平成10年1月9日に同額が支払われていることからすれば（乙5）、同日の支払は、平成9年12月8日に支払った賃料の不足分を補填したものであると解するのが相当である。この点、原告は、同日支払われた255万1400円が同年10月分の賃料であると主張するが、同月分の賃料については、上記調停条項で決められた賃料との差額が、上記のとおり同年12月29日及び平成10年1月9日に支払われた合計794万7902円により全額補填されているのであるから、これとは別に同日に9万6200円を支払って補填する必要はなく、上記255万1400円を平成9年10月分の賃料であるとする矛盾が生じる。

したがって、平成9年12月8日に支払われた255万1400円及び平成10年1月9日に支払われた9万6200円は、上記調停条項で差額の支払が約束された平成9年10月分より後の賃料、具体的には同年11月分を支払ったものと認めるのが相当である。そうすると、同月分以降の被告会社による本件土地の賃料の支払状況については、原告の主張の根拠である「地代賃料等管理資料」（甲36）の記載よりも充当関係が1か月ずつ前にずれることとなるから（すなわち、同月分以降については、上記資料の「月分」欄記載の月の賃料は、その前月に対応する同資料の「入金月日」欄記載の日

に支払われたこととなる。)、被告会社による賃料支払の継続的遅滞は存在しない。

以上より、賃料支払の継続的遅滞はなく、被告会社の賃料支払について平成10年11月分及び平成19年6月分を支払う際に1か月程度の遅れがあったにすぎないから、本件賃貸借契約書9条2号に該当する事実は認められず、これを原因とする原告の解除の主張には理由がない。

(3) テナント募集の非協力

原告は、被告会社が本件建物1につき、新規テナントの募集についての協力を怠ったため、テナントの入居が4か月遅れ、このことは原告との信頼関係を破壊するものであり本件賃貸借契約書9条4号に該当する旨主張する。

しかし、本件全証拠に照らしても、被告会社が本件建物1の新規テナントの募集につき協力を怠ったことを認めることはできない。また、仮に被告会社が協力を怠ったとしても、原告の主張によれば4か月後には新規テナントが入居したことに照らせば、被告会社の新規テナント入居に関する協力の懈怠が原告との信頼関係を破壊するものとまで認めることはできない。

したがって、本件賃貸借契約書9条4号に該当する事実は認めることができないから、原告の解除の主張には理由がない。

3 争点2 (借地権の無断譲渡あるいは無断転貸) について

原告は、被告会社の新株発行により第三者が被告会社を支配する状況になったところ、本件賃貸借契約においては被告会社の創業者である■■■■の血縁の者が実質的な賃借人となることが前提であったことにも鑑みれば、上記新株発行は借地権の無断譲渡あるいは無断転貸であり、本件賃貸借契約書7条2号に該当するとして、本件賃貸借契約を解除したと主張する。

しかし、本件賃貸借契約において■■■■の血縁の者が実質的な賃借人となることが前提となっている旨の主張が採用できないことは、上記2(1)説示のとおりであるし、公開会社である被告会社において第三者が株式を取得したからと

いって、直ちに被告会社の法人格の同一性が失われるわけではないから、被告会社の新株発行は、本件土地の借地権の譲渡あるいは転貸には当たらないといふべきである。なお、本件全証拠に照らしても、上記の新株発行により、被告■■■■が被告会社の経営権を失い、第三者が被告会社を支配するに至ったと認めるに足りない。

したがって、原告の上記主張は採用することができない。

4 争点3（更新拒絶の正当事由の有無）について

(1) 原告は、本件土地を含む本件区画全体を利用して、1棟の建物を建築することを計画しており、これにより現在の本件土地の非効率的な利用状態を解消できると同時に、現在の老朽化した建物を撤去し、銀座の発展も図れるなどとして、本件土地の自己使用の必要性を主張するとともに、被告らには本件土地を使用する必要は必ずしもなく、むしろ60年以上本件土地を使用してきたことにより投下資本は十分に回収できているなどとして、更新拒絶には正当の事由があることを主張する。

しかし、原告の主張する本件再開発計画については、平成19年時点で、■■■■との間で折衝が行われ、その実現に向けて準備が行われていたことが認められるものの（甲77～83）、本件記録上、その後本件再開発計画が具体化したと認めるに足りない。そして、本件再開発計画が本件区画全体を利用するものであることからすれば、本件区画内の各土地の明渡しが必須であるところ、上記1(2)認定のとおり、別紙図面記載⑤及び⑪の土地についての明渡訴訟においては、原告の請求を棄却した判決が確定し、上記各土地についての賃貸借契約は従前の契約と同一の条件で更新され、存続期間は30年となり（借地借家法附則6条、借地法4条1項、5条1項）、原告がこれらの土地を本件再開発計画のために利用できる目処は立っていないといふべきである。また、同図面記載⑫及び⑬の土地についての明渡訴訟は、第一審で原告の請求を棄却する判決がされた後、控訴審に係属中であり、

同図面記載②、③及び⑭の土地については今後明渡訴訟が提起される予定であって、いずれも原告が本件再開発計画のために利用できる保障はない。さらに、その他の土地についても、これを原告が確実に利用できることを認めるに足りる証拠はない。そうすると、仮に原告が本件土地の返還を受けたとしても、同図面記載⑨及び⑩の土地並びに原告の自用地しか利用ができない現時点においては、本件区画全体を一体として利用する本件再開発計画の実現性は極めて低いというべきである。そして、原告は、現時点の利用可能な土地の範囲に限定した開発計画については検討していないこと（原告代表者）に照らせば、原告による本件土地の自己使用の必要性が高いとまではいえない。

また、原告は、本件土地の現在の利用状況が非効率的であること、本件土地上の建物が老朽化しており耐震強度も不足していることを挙げているが、本件土地の被告会社による現在の利用状況が非効率的であるとしても、上記のとおり本件再開発計画の実現性が低く、原告が利用できる土地の範囲に限定した再開発計画を考えていない現時点では、仮に本件土地の返還を受けたとしても、原告がこれを直ちに効率的に利用することができるわけではない。一方、上記建物について、築年数を考慮すれば、老朽化と共に耐震強度不足は否めないとしても、本件全証拠に照らしても、同建物が朽廃しているとまでは認められず、また、同建物が、原告が所有する7階建の建物と被告会社が所有する本件建物2により構成され、いずれか一方のみを建て替えることは困難であり、原告が自己の所有する建物に限って解体することができないという事情を考慮しても、原告が本件再開発計画において自用地のみを使用することを考えていないことからすれば、本件土地上の建物を直ちに建て替える必要があるとは認められない。そうすると、本件土地の現在の利用状況や建物の老朽化等の事情から、原告の本件土地の使用の必要性が高いとまでいうことはできない。

他方、上記1(3)認定のとおり、被告会社は、本件土地上において長きにわ

たり眼鏡店を経営しているのであり、東京都中央区銀座3丁目の銀座中央通りに面しているという立地条件が眼鏡店としての営業に全く影響しないということはできず、現状において被告会社の経営状態がかなり悪化しているといっても、他の土地において直ちに営業が可能であるとまでは言い切れない。そうすると、被告会社には本件土地を継続して利用することについて、眼鏡店の営業上一定の必要性があるのに対し、現時点においても本件再開発計画の実現性が極めて低いことに鑑みれば、原告が本件土地を自ら利用する必要性が被告会社の本件土地の使用の必要性より大きいとは到底いうことができず、本件土地上の建物が老朽化していることや、本件賃貸借契約に関して権利金等が支払われていないこと、その他原告が上記第2の3(3)【原告の主張】ウで適用違憲の主張の根拠として挙げる事情を含め、本件で顕れた一切の事情を考慮しても、原告の更新拒絶に正当事由があるということとはできない。

なお、原告は予備的請求として、10億円又は裁判所が相当と認める立退料を支払う意思があると主張するが、上記のとおり、本件再開発計画の実現性が極めて低く、原告において本件土地を利用する必要性が低いことからすれば、立退料の提供によっては正当事由が補完されるということとはできない。

(2) 原告は、借地法4条1項は既に立法事実を欠いており、同項を本件賃貸借契約に適用することは、原告の財産権を侵害し憲法29条に違反する旨主張する。

しかし、原告は、借地法4条1項が立法事実を欠いていると主張するものの、同項自体が憲法29条に反しないことは認めた上で、これを本件賃貸借契約に適用することが同条に違反するというものであるから、結局のところ、本件の事実関係において、原告の更新拒絶には正当事由があると主張しているにすぎない。そして、原告の主張する一切の事情を踏まえても、原告による更新拒絶に正当事由が認められないことは、上記(1)で説示したとおりであ

るから、原告の上記主張は採用できない。

5 まとめ

したがって、原告の請求は、本件賃貸借契約が終了したとは認められない以上、被告会社に対する本件土地の明渡請求及び約定違約金の請求はいずれも理由がなく、個人である被告3名については本件賃貸借契約の当事者であると認めることができないから、上記被告3名に対する請求はいずれも理由がない（なお、甲4の2によれば、本件賃貸借契約においては、■■■■が被告会社の同契約に基づく債務について連帯保証していることが認められ、■■■■の相続人である上記被告3名が連帯保証人の地位を承継していると考えられるが、賃借人である被告会社に対する請求に理由がない以上、上記被告3名が連帯保証人としての責任を負う余地はない。）。

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を棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第28部

裁判長裁判官 阪 本 勝

裁判官 小 池 あ ゆ み

裁判官 本 井 修 平