

平成24年8月30日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成23年(㊦)第4473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20年(㊦)第32469号)

口頭弁論終結日 平成24年6月14日

判

決

東京都中央区銀座3丁目 [REDACTED]

控 訴 人 [REDACTED]

同代表者代表取締役 [REDACTED]

同訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

同訴訟代理人支配人 [REDACTED]

東京都中央区銀座3丁目 [REDACTED]

被 控 訴 人 [REDACTED]

同代表者代表取締役 [REDACTED]

東京都 [REDACTED]

被 控 訴 人 [REDACTED]

上記兩名訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

東京都 [REDACTED]

被 控 訴 人 [REDACTED]

同所

被 控 訴 人 [REDACTED]

上記兩名訴訟代理人弁護士 [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) 被控訴人らは、控訴人に対し、原判決別紙物件目録記載2及び3の建物（以下、同目録記載2の建物を「本件建物(1)」といい、同目録記載3の建物を「本件建物(2)」という。）を収去して同目録記載1の土地（以下「本件土地」という。）を明け渡せ。

(2) 被控訴人らは、控訴人に対し、連帯して、被控訴人株式会社[ ]（以下「被控訴人会社」という。）及び被控訴人[ ]（以下「被控訴人[ ]」という。）については平成20年11月28日から、被控訴人[ ]（以下「被控訴人[ ]」という。）及び被控訴人[ ]（以下「被控訴人[ ]」という。）については同月29日から、いずれも本件土地の明渡済みまで1か月529万5200円の割合による金員を支払え。

3 2の選択的請求

(1)ア 上記2(1)と同旨

イ アの予備的請求

被控訴人らは、控訴人に対し、控訴人から10億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、本件建物(1)及び(2)を収去して本件土地を明け渡せ。

(2) 被控訴人らは、控訴人に対し、連帯して3335万9760円及び平成20年9月1日から本件土地の明渡済みまで1か月529万5200円の割合による金員を支払え。

## 第2 事案の概要

1 本件は、本件土地の賃貸人である控訴人が、賃借人である被控訴人らに対し、借地権の無断譲渡又は信頼関係の破壊により賃貸借契約を解除したと主張して、本件土地上に存する本件建物(1)及び(2)を収去して本件土地を明け渡すことを求めるとともに、解除日である訴状送達の日翌日（被控訴人会社及び被控訴人

■については平成20年11月28日、被控訴人■及び被控訴人■については同月29日)から本件土地の明渡済みまで1か月529万5200円の割合による約定違約金を連帯して支払うことを求め、これの選択的請求として、正当事由が具備された更新拒絶等により賃貸借契約の期間が満了したと主張して、本件建物(1)及び(2)を収去して本件土地を明け渡すこと(この請求の予備的請求として、控訴人から10億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、本件建物(1)及び(2)を収去して本件土地を明け渡すこと)を求めるとともに、3335万9760円及び平成20年9月1日から本件土地の明渡済みまで1か月529万5200円の割合による約定違約金を連帯して支払うことを求める事案である。

控訴人は、賃貸借契約の当事者について、形式的な借主は被控訴人会社であるが、実質的な借主は被控訴人会社の代表者であった■(以下「■」という。)を相続した子の■を更に相続した被控訴人■、被控訴人■及び被控訴人■であると主張するところ、被控訴人会社及び被控訴人■は、控訴人の上記主張を否認するが、被控訴人■及び被控訴人■は、控訴人の上記主張を認めた上で、控訴人の請求を争っている。

2 控訴人は、原審においては、信頼関係破壊の事由として、被控訴人会社の内部紛争(第三者に対する新株発行による被控訴人会社の支配の移転)のほか、賃料不払及びテナント入居に関する非協力を主張した上、①主位的請求として、信頼関係の破壊による解除又は正当事由の具備した更新拒絶等による期間満了に基づき賃貸借契約が終了したとして、被控訴人らに対し、本件建物(1)及び(2)の収去・本件土地の明渡し、3335万9760円及び平成20年9月1日から本件土地の明渡済みまで1か月529万5200円の割合による約定違約金の連帯支払を求め、②第1次予備的請求として、借地権の無断譲渡による解除に基づき賃貸借契約が終了したとして、被控訴人らに対し、本件建物(1)及び(2)の収去・本件土地の明渡し、訴状送達の日から本件土地の明渡済みまで

1か月529万5200円の割合による約定違約金の連帯支払を求め、③第2次予備的請求として、立退料の提供を伴う正当事由の具備した更新拒絶等による期間満了に基づき賃貸借契約が終了したとして、被控訴人らに対し、10億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本件建物(1)及び(2)の収去・本件土地の明渡し、3335万9760円及び平成20年9月1日から本件土地の明渡済みまで1か月529万5200円の割合による約定違約金の連帯支払を求めている。

控訴人は、当審において、賃料不払及びテナント入居に関する非協力を理由とする信頼関係破壊の主張を撤回し、前記1のとおり、借地権の無断譲渡又は被控訴人会社の内部紛争を理由とする信頼関係の破壊による賃貸借契約解除に基づく請求と、正当事由の具備した更新拒絶等による期間満了に基づく請求（予備的に立退料提供の正当事由の補完による請求）を選択的な申立てとした。

3 本件の前提事実は、原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の2に記載されたとおりであるから、これを引用する（ただし、原判決4頁7行目の「作成された」の次に「平成9年12月12日付け」を加える。）。

4 本件における当事者の主張

(1) 借地権の無断譲渡又は信頼関係の破壊による契約解除の可否について

この点に関する当事者双方の主張は、以下のとおり当審における控訴人の主張を付加するほか、原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の3(1)のア、同(2)に記載されたとおりであるから、これを引用する（ただし、原判決10頁9行目の「……予備的請求1」を削る。）。

(当審における控訴人の主張)

ア 本件賃貸借契約書における賃借人は被控訴人会社となっているが、昭和54年の即決和解においては、                    が賃借人とされていた。そして、本件賃貸借契約書の作成時に賃借人名義を被控訴人会社に変更するに際し、譲渡承諾料等の授受がされていないことからすると、賃借人名義の変更は

実体を伴わないものであり、[ ]の直系の者が被控訴人会社の株主であり続けることを前提としていたものである。そうすると、被控訴人[ ]、被控訴人[ ]及び被控訴人[ ]は、本件貸借契約の連帯保証人であった[ ]の相続人として同契約の権利義務を相続し、あるいは被控訴人会社の本来あるべき株主として同契約の権利義務を負うべきであり、あるいは実質的な借主というべきである。それは、仮に被控訴人会社に賃借権が譲渡されたとしても、[ ]の直系の者が被控訴人会社の株主であり続けることが、その条件として当事者間で合意されていたからである。

イ したがって、本件貸借契約の当事者間においては、[ ]の直系の者以外の第三者が被控訴人会社の株式を取得することを許容していなかったものであり、しかも、[ ]及び[ ]が被控訴人会社から新株発行を受けることによって、その発行済株式の過半数を[ ]の直系の者以外の第三者が保有する事態となり、被控訴人会社の経営権は[ ]の直系の者から剥奪されたと評価せざるを得ない。

ウ 以上のとおり、被控訴人会社が[ ]及び[ ]に対し新株発行をした行為は、賃借権の無断譲渡に該当し、本件貸借契約の債務不履行となる。

## (2) 正当事由の具備による期間満了の可否について

この点に関する当事者双方の主張は、以下のとおり当審における控訴人の主張を付加するほか、原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の3(3)に記載されたとおりであるから、これを引用する（ただし、原判決11頁25行目及び同13頁25行目の「予備的請求2」を「予備的請求」に改める。）。

(当審における控訴人の主張)

### ア 適用違憲

昭和37年判決は、旧借地法4条1項ただし書の正当事由の解釈につい

て、賃借人側の使用の必要性も比較考量すべきであると判示しているが、この判示の根拠となった立法事実は、現下において消滅しているものである。したがって、昭和37年判決の摘示する基準で正当事由の有無を判断することは、憲法29条に違反し、同判決が示した旧借地法4条1項に係る裁判規範は、公共の福祉に関する合理的裁量の範囲を超えたものとなっているから、その適用は違憲というべきである。そうすると、正当事由の解釈は、土地所有者が自ら土地を使用することを必要とするかどうかという土地所有者側の事情を中心に、土地所有者の財産権の侵害をできるだけ小さくするように判断すべきである。

#### イ 正当事由

控訴人は、利用可能な土地から順次再開発を実施することを明言しているところであり、本件土地及びその隣接地である自用地上の建物は、老朽化とともに耐震強度不足の状態にあるから、速やかに建て替える必要がある。しかも、被控訴人会社は、本件土地に留まったままで営業を継続することに拘泥していないのであって、立退料の提供による正当事由の具備が検討されるべきである。

### 第3 当裁判所の判断

当裁判所も、控訴人の本件請求はいずれも理由がないから、これらを棄却すべきであると判断する。控訴人の当審における主張を検討しても、その結論は左右されない。

上記の各争点に関する認定、判断は、次のとおりである。

#### 1 借地権の無断譲渡又は信頼関係の破壊による契約解除の当否について

(1) 控訴人は、本件賃貸借契約について、                    の直系の血縁者が実質的な賃借人であり、あるいは                    の直系の血縁者が被控訴人会社の株主であることが前提とされていたところ、被控訴人会社が                    及び                    に対し新株発行をしたことによってこの前提が崩れ、特に発行済株式の過半数の

新株発行を受けた第三者に被控訴人会社の支配権が移転する事態となって、本件賃貸借契約における信頼関係は破壊され、又は借地権を無断譲渡したといふべきであるから、債務不履行として本件賃貸借契約を解除した旨主張する。

(2) 前提事実（原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の2(3)）のとおり、本件賃貸借契約の内容を確認した本件賃貸借契約書において賃借人は被控訴人会社とされているところ、この契約書（甲4の2）はもとより、この契約書が作成される契機となった増額地代請求調停事件の平成9年12月11日付け調停調書（甲4の1）にも、■■■■の直系の血縁者個人が実質的な賃借人であることをうかがわせる記載はない。もつとも、甲16号証によれば、昭和54年5月に東京簡易裁判所で成立した即決和解事件（同年(イ)第249号）において、本件土地の所有者であった■■■■らが申立人、■■■■が相手方となり、相手方が申立人らから本件土地を賃借しているとして、過去の増額賃料分に関する精算の合意をしていることが認められ、従前は■■■■が本件土地の賃借人であったと解される。しかし、上記調停事件は、本件土地の所有者であった■■■■が、本件土地の賃借人が被控訴人会社であるとして、被控訴人会社を相手方として申し立てたものであり、それを契機に作成された本件賃貸借契約書においても被控訴人会社が賃借人とされていることからすると、少なくとも上記調停事件が申し立てられた平成7年ころまでに、本件土地の賃借人の地位は被控訴人会社に移転していたものといふべきである。そして、前提事実（原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の2(7)）のとおり、控訴人としても、本件賃貸借契約の更新拒絶の通知、契約解除の意思表示及び使用継続に対する異議の申述を被控訴人会社に対して行っているのがあって、被控訴人会社が本件土地の賃借人として扱われていることは明らかである。

また、控訴人は、本件賃貸借契約書の賃借人名義を被控訴人会社とするに

当たって譲渡承諾料等の授受がなかったから、賃借人名義の変更は実体を伴わないものであったと主張するが、譲渡承諾料等の授受がないからといって、賃借人の変更が当然に実体を伴わないものであるなどとする根拠はない。しかも、後記のとおり（原判決「事実及び理由」欄の「第3 争点に対する判断」の1(3)）、被控訴人会社は、昭和28年に■■■■が設立した会社であって、本件賃貸借契約書の作成時は、■■■■の跡を継いだ長男の■■■■が代表者をしていたのであるから、■■■■から被控訴人会社に賃借人の地位が移転するに当たって譲渡承諾料等の授受がなかったとしても、被控訴人会社が■■■■と密接な関係のある会社であることを考えると、賃借権が譲渡されることに何ら不自然な点はない。

したがって、本件賃貸借契約における賃借人は、少なくとも平成7年ころ以降、形式的にも実質的にも被控訴人会社であるというべきである。

- (3) 控訴人は、被控訴人会社に賃借権が譲渡されたとしても、■■■■の直系の者が被控訴人会社の株主であり続けることが当事者間で合意されていた旨主張する。しかし、上記調停調書及び本件賃貸借契約書（甲4の1・2）にこのような合意がされたことをうかがわせる記載は一切なく、その他、控訴人の主張を認めるに足りる証拠はない。

甲10号証の1は、被控訴人■■■■が控訴人の代表者に宛てて平成19年7月30日付けで送付した手紙であり、そこには「銀座の土地をお借りするにあたり、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」と記載されている。しかし、これは、被控訴人■■■■の個人的な見方を記述したものにすぎず、これを裏付ける事実を認めるに足りる証拠もないから、直ちにそれが真実であるということとはできないし、その手紙は、被控訴人■■■■と被控訴人会社ないし被控訴人■■■■が、被控訴人会社の新株発行を巡って裁判で争っていた最中に作成されたものであって、「■■■■の息のかかっていない第三者に株が渡っている事はご存知でしたでしょうか？ 私



はこれが非常に由々しき問題と申して居りました」「私といたしましては■■■■の起こした事は大変な裏切り行為と考え、申し訳なく申して居ります」「■■■■の株を第三者に渡したままにして置いて良いものか、■■■■のご判断を仰ぎたく恥をしのんでお手紙をさし上げた次第でございます」などの記述があるとおり、被控訴人■■■■において、被控訴人■■■■が被控訴人会社の代表者として■■■■以外の者に株式を割り当てたことを非難し、訴訟になっている当該問題について控訴人代表者の助力を仰ぐ目的で書かれたことが明らかである。そうすると、上記手紙の一節に控訴人の主張に迎合するような記述があるからといって、それが控訴人の主張を裏付けることになるとみることはできない。

- (4) 控訴人は、被控訴人会社が■■■■及び■■■■に新株発行をすることによって、発行済株式の過半数を■■■■の直系の者以外の第三者が保有する事態となり、被控訴人会社の経営権は■■■■の直系の者から剥奪されたことになるから、これをもって本件賃貸借契約における信頼関係は破壊され、又は借地権を無断譲渡したと評価すべきである旨主張する。

しかし、本件賃貸借契約において、■■■■の直系の者が被控訴人会社の株主であることが前提とされていたわけでないことは、上記認定のとおりであるし、被控訴人会社は公開会社であるから、創業家以外の第三者が株式を取得することは当然に予想されることであり、■■■■の直系の者以外の第三者が発行済株式の過半数を保有する事態となったからといって、本件賃貸借契約における信頼関係が破壊されたとか、借地権の譲渡又は転貸があったものと解することはできないというべきである。

したがって、控訴人の上記主張は採用することができない。

- (5) 被控訴人■■■■と被控訴人■■■■及び被控訴人■■■■との間の紛争は、被控訴人会社の創業家内部の争いであって、本件土地の賃貸人である控訴人が、その利害に関わる問題として懸念を示すことは理解できなくはないが、これが本

件賃貸借契約における信頼関係破壊の事由になると解せられないことは当然である。

なお、本件賃貸借契約の実質的な借主が被控訴人■、被控訴人■及び被控訴人■であることは、控訴人と被控訴人■及び被控訴人■との間において争いがないが、仮にこの事実を前提としたとしても、被控訴人会社が■及び■に新株発行をしたことをもって、本件賃貸借契約における信頼関係が破壊されたとか、借地権を無断譲渡したと評価できないことは、上記の認定判断に照らしても明らかであり、その他控訴人の主張を検討しても、借地権の無断譲渡又は信頼関係の破壊に該当する事情を認めることはできない。

(6) 以上のとおり、借地権の無断譲渡又は信頼関係の破壊による契約解除をいう控訴人の主張は採用できない。

## 2. 正当事由の具備した更新拒絶等による期間満了の当否について

当裁判所も、旧借地法4条1項、6条2項に照らし、控訴人の更新拒絶ないし使用継続に対する異議に正当事由はないと判断する。その理由は、次のとおり原判決を付加訂正するほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第3 争点に対する判断」の1、4に記載されたとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決14頁9行目の「平成10年、」の次に「銀座らしい賑わいと風格を併せ持つ街並みの形成を目指した街づくりを行うことを目的に、」を加える。

(2) 原判決14頁23行目から25行目までを、次のとおり改める。

「イ 控訴人は、本件区画全体を利用して、建築面積1300㎡、延床面積19025㎡、建蔽率96%、容積率1099%、地上11階地下5階建の1棟の商業ビルを建築することを計画し、平成19年11月5日、■との間で「■ビル計画」に関する協定書を取り交わして、同社に対し本件区画の再開発計画に係

るパートナー兼アドバイザーになることを依頼した。同社は、再開発に関するラフな計画案、建築予定建物のイメージ画像などを作成した。

(甲77ないし83, 114, 弁論の全趣旨)」

- (3) 原判決16頁4行目の「(乙28)。」を「。その後、平成23年5月18日、控訴審において、1審判決と同じ理由で控訴人の控訴が棄却され(東京高等裁判所平成22年(ホ)第7208号)、最高裁判所も、平成23年11月25日、上告棄却及び上告不受理の決定をし(同年(ホ)第1474号、同年(受)第1655号)、控訴人の請求を棄却した1審判決が確定した。(乙28, 30, 31)」に改める。
- (4) 原判決16頁12行目の「おり、」の次に「前身の個人商店の時代を通じて昭和21年2月ころから本件土地の賃借を続けていて、」を、同13行目から14行目にかけての「続けている。」の次に「なお、本件土地と隣接地(控訴人の自用地)上に建てられた本件建物(2)及び控訴人の所有建物は、構造上一体を成しており、分離して取り壊すことは極めて困難である。」をそれぞれ加える。
- (5) 原判決16頁19行目から20行目にかけての「(乙25, 被告■■■■)」を「被控訴人会社の所有建物ないし営業所は本件建物(1)及び(2)以外になく、本件建物(2)にある店舗は、日本有数の商業地である銀座の老舗として広く知れ渡っていて、場所柄が被控訴人会社の信用力を支えている側面があることから、現在地から離れた場所に店舗を移すことは、会社の存立を危殆に陥らせることになる。(甲114, 乙25, 原審における控訴人代表者及び被控訴人■■■■本人)」に改める。
- (6) 原判決16頁24行目の「赤字であり、」の次に「その赤字額は1000万円から3000万円近くに達し、営業損失が毎年6000万円以上出ているほか、」を、同25行目の「いずれにも、」の次に「約1億円近い売上総利益を上げているものの、」をそれぞれ加える。

(7) 原判決17頁2行目の次に、以下のとおり加える。

「エ 本件賃貸借契約に関する上記の調停事件において、本件土地の平成7年8月分以降の月額賃料が264万7600円とされるとともに、被控訴人会社が平成9年10月分までの既払分との差額精算として794万7902円を支払うことが定められ、被控訴人会社は、このうち400万円を同年12月29日に、残額394万7902円を平成10年1月9日にそれぞれ支払って、平成9年10月分までの差額精算を完了した。また、被控訴人会社は、上記調停成立直前の同年12月8日に255万1400円を、平成10年1月9日に9万6200円（合計264万7600円）をそれぞれ賃料として支払ったところ、これは平成9年11月分の賃料の支払に充当された。その後、被控訴人会社は、本件土地の賃料につき、平成10年11月分及び平成19年6月分の各支払を1か月程度遅らせたことがあったが、それ以上継続的に遅らせたことはない。

（甲4の1，36，乙5）」

(8) 原判決21頁20行目から21行目にかけての「別紙図面記載⑤及び⑩の土地」を「原判決別紙図面記載⑤及び⑩ないし⑬の土地」に改め、同25行目の「同図面記載」から26行目末尾までを削る。

(9) 原判決22頁9行目末尾の次に「なお、控訴人は、本件訴訟の当審係属後に[ ]に作成させた「[ ]ビル計画」と題する文書（甲123）を提出し、本件土地と隣接の自用地に限って地上12階地下2階建の建物の建築計画があると主張するが、これは極めてラフな概要文書であり、建築予算やおおよその工程すら明らかでなく、収支の見通しの記載もない計画概要に止まっているのであって、本件土地と自用地に限った開発計画が具体性を持って真摯に検討されているとまでは認められない。」を加える。

- (10) 原判決 22 頁 17 行目の「朽廃している」を「通常の使用に耐えられない」に改め、同 21 行目の「自用地のみ」の次に「又は自用地及び本件土地のみ」を加える。
- (11) 原判決 23 頁 2 行目から 3 行目にかけての「全く影響しないということはず」を「必須ともいふべき強みをもたらしていることがうかがえるから」に改め、同 5 行目の「そうすると、」の次に「被控訴人会社がこれまで本件土地の賃料を継続的な遅滞もなくほぼ約定のとおりを支払っていること、控訴人として本件再開発計画に被控訴人会社を加える意思が全くないこと（控訴人代表者（原審））を考え合わせれば、」を加える。
- (12) 原判決 23 頁 25 行目の「そして、」の次に「正当事由の有無を判断するに当たっては、賃貸人側の使用の必要性だけでなく、賃借人側の使用の必要性を比較考量すべきものであることは当然である。控訴人は、正当事由の解釈について、土地所有者（賃貸人）側の事情を中心に判断すべきであると主張するが、借地法あるいは借地借家法の解釈としては採用できない見解であり、賃貸人側の使用の必要性と賃借人側の使用の必要性を比較考量することについて、控訴人のいう違憲の問題は生じないというべきである。そこで、」を加える。

#### 第 4 結論

よって、控訴人の本件請求はいずれも理由がないから、これらを棄却すべきであるところ、結論を同じくする原判決は正当であって、本件控訴はいずれも理由がない。

東京高等裁判所第 24 民事部

裁判長裁判官

三 輪 和 雄

裁判官 内 藤 正 之

裁判官 齋 藤 紀 子

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100