

平成25年5月16日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官
平成24年(ワ)第34703号 建物収去土地明渡等請求事件
口頭弁論終結日 平成25年3月14日

判 決

東京都中央区銀座3丁目 [REDACTED]

原 告 [REDACTED]

同代表者代表取締役 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同訴訟代理人支配人 [REDACTED]

同訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

東京都中央区銀座2丁目 [REDACTED]

被 告 [REDACTED]

同代表者代表取締役 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同 [REDACTED]

主 文

原告の請求をいずれも棄却する。

訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

1 (1) (主位的請求)

被告は、原告に対し、別紙物件目録記載2の建物を収去して、同目録記載1の土地を明け渡せ。

(2) (予備的請求)

被告は、原告に対し、原告から裁判所が相当と認める金員の支払を受けるのと引換えに、別紙物件目録記載2の建物を収去して、同目録記載1の土地を明け渡せ。

2 被告は、原告に対し、1593万2637円及び平成24年12月1日から上記土地明渡済みまで1箇月1247万9196円の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、土地所有者である原告が、被告との間で、同土地について建物所有を目的とする賃貸借契約を締結していたところ、原告が同賃貸借契約の期間満了時にした借地法6条1項所定の異議には借地法4条1項所定の正当事由がある（主位的には立退料の提供なしに、予備的には相当な立退料の提供により正当事由が補完された結果として）旨主張して、賃貸借契約終了に基づき、同土地に建物を所有して同土地を占有している被告に対し、同建物を収去して同土地の明渡しをすること（主位的には無条件に、予備的には立退料の支払を受けるのと引換えに）を求めるとともに、平成24年5月1日から同年11月30日までの原告が相当とする賃料相当損害金と被告が賃料として支払った合計額との差額及び同年12月1日から上記土地明渡済みまでの原告が相当とする賃料相当損害金の支払を求める事案である。

1 前提となる事実等（証拠等を付記したもの以外は、当事者間に争いがない。）

(1) 原告の先代は、被告との間で、昭和3年9月19日、別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地」という。）につき、建物所有を目的として、契約期間を昭和3年9月19日から昭和53年9月18日までと定めて賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した（甲4、5）。

(2) 被告は、昭和5年、本件賃貸借契約に基づき、本件土地に別紙物件目録記載2の建物（以下「本件建物」という。）を建築して所有している。

(3) 被告は、昭和38年、本件建物を [REDACTED] に

賃貸した。

(4) 本件賃貸借契約は、昭和53年9月19日に法定更新され、契約期間は昭和53年9月19日から平成20年9月18日までとなった。また、法定更新された当時の本件賃貸借契約の賃料は、月額1020万3105円であった（弁論の全趣旨）。

(5) 平成15年12月10日、原告代表者[REDACTED]を含む本件土地の共有者全員を委託者兼受益者として、原告を受託者とする不動産管理信託契約が締結され、同月24日に上記信託を原因とした共有者全員持分の全部移転登記を経たことにより、本件土地の賃貸借等に関する権利義務等の一切について、原告が受託者として執行することとなった（甲1）。

(6) 法定更新後の期間満了日である平成20年9月18日の経過後も、被告は、本件土地上に本件建物を所有して本件土地の使用を継続している。

(7) 原告は、被告に対し、平成20年9月27日到達の書面をもって、本件土地の使用を中止して直ちに明け渡すよう異議を述べた（以下「本件更新拒絶」という。）。

2 争点

(1) 本件更新拒絶には借地法4条1項所定の正当事由があるか（争点1）

(2) 賃料相当損害金の発生及びその額（争点2）

第3 当事者の主張

1 争点1（本件更新拒絶には借地法4条1項所定の正当事由があるか）について

（原告の主張）

(1) 借地法4条1項の立法趣旨は、契約満了期における土地所有者の更新拒絶に基づく請求が権利の濫用とはならない具体的な要件を列挙して、これを正当事由として規定したものであって、借地権者側の事情に関してしんしゃくの必要を定義したものではない。上記立法趣旨に鑑みれば、契約満了期において土地所有者に自己使用の必要性が認められさえすれば、権利の濫用との事実認定がされない限りは正

当事由の要件は完成しており、契約満了期における土地所有者の更新拒絶に基づく請求は借地権者側の事情を考慮することなく認められる。

そして、借地権者が契約の更新を求める場合には、住宅難や住宅不足により借地権者の事業活動の継続が困難となっている事情や、その救済が公益に資すること、その救済手段として土地所有者の所有権本来の権能の制限が憲法29条の財産権の侵害とはみなせない社会通念上の受忍限度内にある等の、土地所有者の更新拒絶に基づく請求を棄却することが憲法適合性を維持し得る正当事由の主張立証が借地権者において必要となる。

(2) 原告は、本件土地を原告の■■■■■に対する貸付地と一体化した上で、利用階層・床区画等の交換により■■■■■と違和感のないような工夫によりショップインショップ等の展開による活用方法を模索していく予定である。

(被告の主張)

(1) 借地法4条1項の解釈については争う。

(2) 被告は、本件土地上に本件建物を建築し、これを■■■■■に賃貸している。そして、■■■■■は、本件建物と本件建物に隣接された建物とを連結させ、一体的に百貨店として商品を販売している。そこで、被告が本件建物を収去することは物理的、経済的にも不可能なことである。また、原告には本件土地の自己使用の必要性もない。

2 争点2 (賃料相当損害金の発生及びその額) について

(原告の主張)

本件賃貸借契約は、平成20年9月18日に終了していることから、被告は、同日以降、本件土地を不法占有している。

被告は、原告に対し、平成20年9月19日以降も賃料相当損害金として毎月1020万3105円を支払って本件土地を使用してきた。平成24年4月23日、原告は、被告に対し、賃料相当損害金額をそれまでの月額1020万3105円から1247万9196円に増額するよう申し入れたが、被告は、これに応じず、以後も毎月1020万3105円の限度での支払を継続した。したがって、平成24

年5月1日から本件訴え提起時までの不払分の賃料相当損害金として合計1593万2637円（227万6091円×7箇月）及び本件土地明渡済みまでの増額後の賃料相当損害金が発生している。

（被告の主張）

否認ないし争う。

第4 当裁判所の判断

1 争点1（本件更新拒絶には借地法4条1項所定の正当事由があるか）について

(1) 原告は、借地法4条1項の立法趣旨は、契約満了期における土地所有者の更新拒絶に基づく請求が権利の濫用とはならない具体的な要件を列挙し、これを正当事由として規定したものであって、契約満了期において土地所有者に自己使用の必要性が認められさえすれば、権利の濫用との事実認定がされない限りは正当事由の要件は完成しているため、被告において、原告の請求棄却が憲法適合性を維持し得る正当事由の主張立証が必要となる旨主張する。

しかしながら、借地法4条1項は、借地権消滅に際し、土地所有者がその所有権の本来の権能を回復することにつき有する利益と、借地権者が一度獲得した土地使用の権能をさらに保持することにつき有する利益の調節を図ることを内容とするものであり、上記利益調節の基準を土地所有者が更新を拒絶するにつき正当の事由があるかどうかによって置いているものと解される。そして、土地所有者が更新を拒絶するために必要とされる正当の事由ないしその事由の正当性を判断するには、単に土地所有者側の事情ばかりでなく、借地権者側の事情をも参酌することを要し、例えば、土地所有者が自ら土地を使用することを必要とする場合においても、土地の使用を継続することにつき借地権者側がもつ必要性をも参酌した上、土地所有者の更新拒絶の主張の正当性を判定しなければならない（最高裁昭和34年（オ）第502号同37年6月6日大法廷判決・民集16巻7号1265頁参照）。

したがって、原告の主張する借地法4条1項の解釈は採用できない。

(2) 原告は、借地法4条1項所定の正当事由として、本件土地を原告の■■■■■に対する貸付地と一体化した上で、利用階層・床区画等の交換により■■■■■と違和感のないような工夫によりショップインショップ等の展開による活用方法を模索していく予定であるという事情を主張する。

しかしながら、原告の主張する上記事情は、本件土地を自ら使用する必要性としては、具体性を欠くものといわざるを得ず、自己使用の必要性は乏しいというべきである。他方、被告は、本件土地上に存在する本件建物を所有し、これを■■■■■に賃貸して本件土地を使用しているのであるから、被告が本件土地を使用する必要性は極めて大きいというべきである。そうすると、立退料の提供がない場合はもちろん、立退料の提供があつたとしても、本件更新拒絶に借地法4条1項所定の正当事由を認めることはできない。

なお、当裁判所は、平成25年1月24日の本件第1回口頭弁論期日において、原告に対し、借地法4条1項所定の正当事由を具体的に主張するよう釈明したが、原告は、同釈明に応じた主張をしなかったものである。

2 争点2（賃料相当損害金の発生及びその額）について

上記判断のとおり、本件賃貸借契約が終了していない以上、本件賃貸借契約の終了を前提とする原告の主張は採用できない。

3 結論

以上によると、原告の請求はいずれも理由がないから、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第49部

裁判長裁判官 本 多 知 成

裁判官 飯 淵 健 司

裁判官 伊 藤 渉

3 3
2 1 2 3
2 1 2 3
1 2 1 2
2 1 2 3
3 2 1 1
1 1