

平成25年10月7日判決言渡し 同日原本領収 裁判所書記官 飯田理恵

平成25年(※)第3574号建物収去土地明渡等請求控訴事件 (原審・東京地方裁判所平成24年(ワ)第34703号)

平成25年9月9日口頭弁論終結

判 決

東京都中央区銀座三丁目 [REDACTED]

控 訴 人

同代表者代表取締役

同

同訴訟代理人支配人

同訴訟代理人弁護士

東京都中央区銀座二丁目 [REDACTED]

被 控 訴 人

同代表者代表取締役

同訴訟代理人弁護士

同

同

同

同

同

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴人が当審において追加した請求のうち、最高裁昭和37年6月6日大法廷判決(民集16巻7号1265頁)が定立した裁判規範が憲法29条に違反することの確認を求める部分に係る訴えを却下する。
- 3 控訴人が当審において追加した請求のうち、不当利得の返還を求める部分に

東京高等裁判所



件賃貸借契約の終了に基づき、(ア)本件建物を収去して本件土地を明け渡すことを(①主位的には無条件で、②予備的に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)求めるとともに、(イ)附帯請求として、不法行為に基づき、控訴人が被控訴人に対して相当と認める賃料相当損害金(月額1247万9196円)を伝えた平成24年4月23日より後の日である同年5月1日から同年11月30日までの上記賃料相当損害金と被控訴人が控訴人に支払った金員(月額1020万3105円)との差額1593万2637円及び同年12月1日から本件土地の明渡済みまで上記賃料相当損害金の支払を求めた事案である。

控訴人は、賃貸借契約の期間満了時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、土地所有者の更新拒絶に基づく明渡請求が権利の濫用に当たるとの事実認定がされない限り、借地権者の事情を考慮することなく、借地法4条1項ただし書の正当事由(以下、単に「正当事由」という。)が認められ、借地権者が賃貸借契約の更新を求める場合には、土地所有者の更新拒絶に基づく明渡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を借地権者において主張立証することが必要であると解するのが相当であるところ、控訴人は、本件土地を控訴人の■■■■■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をし、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から、自己使用の必要性があるなどと主張した。

原審は、本件最高裁判決を引用し、正当事由の有無を判断するには、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するものと解すべきであるところ、控訴人の主張する本件土地についての自己使用の必要性は乏しく、他方、被控訴人は、本件建物を■■■■■に賃貸して本件土地を使用しており、本件土地を使用する必要性は極めて大きいから、立退料の提供がない場合はもとより、立退料の提供があったとしても、本件更



立した裁判規範が憲法適合性を欠くことを確認すべきである。

(2) 原判決は、本件最高裁判決の憲法適合性を審査しないまま、憲法適合性を欠くことが明らかな本件最高裁判決に従って本件更新拒絶に正当事由を認めることはできないと判断したから、理由不備及び審理不尽の違法がある。

(3) 本件更新拒絶には正当事由があり、本件賃貸借契約は終了したから、本件賃貸借契約の終了後に被控訴人が収受した賃料差額は、不当利得に当たる。

### 第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、原審での控訴人の請求（上記第2の1(1)の(ア)①の請求）は理由がないものと判断する。その理由は、次の2のとおり当審における控訴人の主張に対する判断を付加するほかは、原判決「事実及び理由」の「第4 当裁判所の判断」の1に記載のとおりであるから、これを引用する。

#### 2 当審における控訴人の主張に対する判断

(1) 控訴人は、本件最高裁判決は、借地法4条1項ただし書の立法趣旨を曲解し、法律審としての職責を放棄し、法律の委任の範囲を超えて裁判規範を定立したものであり、社会状況が変化した現在ではもとより、当時においても、憲法29条に違反していることは明らかであるから、裁判所は、本件最高裁判決が定立した裁判規範が憲法適合性を欠くことを確認すべきであると主張する（上記第2の2(1)）。

しかし、裁判所法3条1項にいう「法律上の争訟」として裁判所の審判の対象となるのは、当事者間の具体的な権利義務ないし法律関係の存否に関する紛争に限られ、このような具体的な紛争を離れて、裁判所に対して抽象的に法令が憲法に適合するか否かの判断を求めることはできないものというべきである（最高裁昭和27年10月8日大法廷判決・民集6巻9号783頁等）ところ、本件における控訴人の上記確認の訴えは、裁判所に対して抽象的に本件最高裁判決が定立した裁判規範の憲法適合性の判断を求めるものであることが明らかであるから、上記「法律上の争訟」に当たらないというべ

きである（なお、控訴人自身も、上記確認の訴えが「制度設計上、想定されてもいない」ことを認めている（「請求の追加・変更の申立」と題する書面2頁1行目））。

したがって、控訴人の上記主張は、採用することができず、本件最高裁判決が定立した裁判規範が憲法29条に違反することの確認を求める控訴人の訴えは、不適法であり、却下すべきである。

(2) 控訴人は、原判決は、本件最高裁判決の憲法適合性を審査しないまま、憲法適合性を欠くことが明らかな本件最高裁判決に従って本件更新拒絶に正当事由を認めることはできないと判断したから、理由不備及び審理不尽の違法があると主張する（上記第2の2(2)）。

しかし、今日においても、土地所有者が建物所有を目的とする賃貸借契約の更新を拒絶するために必要とされる正当事由を判断するには、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すると解するのが相当である（本件最高裁判決のほか、最高裁平成6年6月7日第三小法廷判決・集民172号633頁も参照。また、正当事由に関する従来の裁判例を整理して法文化したとされる借地借家法6条も、借地権設定者及び借地権者の双方の土地の使用を必要とする事情等を考慮して正当事由の有無を判断することとしている。）ところ、原判決が、本件最高裁判決が正当であることを前提とした上で、本件最高裁判決に従い本件更新拒絶の正当事由の有無を判断したことは、明らかであるから、原判決に理由不備及び審理不尽の違法は存在しない。

したがって、控訴人の上記主張も、採用することができない。

(3) 控訴人は、本件更新拒絶には正当事由があり、本件賃貸借契約は終了したから、本件賃貸借契約の終了後に被控訴人が収受した賃料差額は不当利得に当たると主張する（上記第2の2(3)）。

しかし、上記(2)でみたとおり、土地所有者が建物所有を目的とする賃貸借

契約の更新を拒絶するために必要とされる正当事由を判断するには、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するものと解するのが相当であるところ、控訴人は、本件土地を自己使用する必要性として、本件土地を控訴人の■■■■■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をし、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」であると主張するにとどまるから、控訴人の自己使用の必要性は、具体性を欠くものというほかない。他方、被控訴人は、本件建物を■■■■■に賃貸し、■■■■■は、本件建物とこれに隣接する建物を連結させた上で、これらの建物を一体的に百貨店として使用しているから、被控訴人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り、立退料の提供がない場合はもちろん、立退料の提供があったとしても、本件更新拒絶に正当事由を認めることができないことは、原判決が説示する（6頁5行目から11行目まで）とおりである。

そうすると、本件賃貸借契約は、終了していないから、被控訴人が収受した賃料差額は、不当利得に当たらない。

したがって、控訴人の上記主張も、採用することができない。

- 3 以上によれば、原審での控訴人の請求は理由がなく、これと同旨の原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから、これを棄却することとし、控訴人が当審において追加した請求のうち、本件最高裁判決が定立した裁判規範が憲法29条に違反することの確認を求める部分に係る訴えは不適法であるから、これを却下することとし、不当利得の返還を求める部分に係る請求は理由がないから、これを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17民事部

裁判長裁判官 原 優

裁判官 江 口 と し 子

裁判官 本 田 能 久

東京高等裁判所