

●最近の判例から

経営委託と称する無断転貸に明渡判決

三好弘悦

① 契約書の表題は、確かに「経営委託契約書」となっているが、スナックの経営委託であるとの借主の主張は認められない。

第三者が、高額の保証金や店舗使用料を支払い、営業をその者の計算と危険負担においてしている等その実質をみれば、本件店舗は転貸借されたものである。

② この転貸を、貸主が包括的にも事後的にも承諾した事実はない。借主に、背信行為と認めるに足りない特段の事情もない。

よって、本件は、店舗を無断に転貸したものである。明け渡したうえ損害金を支払え。

要旨、以上のような判決が、法律雑誌(判時一一七四号・同六〇四号)に紹介されている。

この判決は、東京地裁(昭60・4・17)だが、本判決のほか、店舗がらみの同種の判例としては、東京高判昭51・7・28、東京地判昭53・7・18、同昭56・1・30、同昭60・9・9等がある旨その他雑誌にコメントされている。

さらに、近時、京都府が指導した類似事案に

つき大阪高判(昭61・1・30)は、賃貸借そのものではなく、転貸に当らない、としながらも、しかし、実質は賃貸借類似の契約関係であるとしました。

☆ ☆ ☆

ところで、店舗をめぐる契約の形態は、実に様々である。店舗賃貸借に始まり、権利(造作)譲渡、経営(店長)委託、賃机・ケース貸、設備リース、備品売買等々。その内容も、それぞれ建物の賃貸借、使用人の雇用に止まるものや(準)委任・請負にわたるもの、あるいは什器・備品の売買から賃貸にすぎないもの、これまた千変万化。そのうえ、契約の表題と内容が一致していないものが多い。むしろ、(本判決の例にみられるように)あえて内容にもとる表題が選定されることすらある。まこと、「名は、体を表わさない」のである。

ここに、店舗をめぐる取引の紛争の種が、トランプの芽がある。当事者は、賃借権の譲受・賃貸借物の転借と思ったのに経営の受託かと。賃

主は、借主が承諾なしに代変わり―無断譲渡・転貸をしていると。そして、媒介業者に対し、不親切で不十分な仲介ではないかと。

☆ ☆ ☆

そのうえ、最近(昭和61・7・30)、建設省は、店舗をめぐる取引に対する宅建業法の適用についての照会(東京都庁)に対し、積極(貴見のとおり)とする回答を出している。その照会とは、次のようなものであった。

「ある店舗について所有者(あるいは賃借人)であるAがBとの間で『店舗経営委託契約』『委託店長契約』等の名称の契約を締結した場合において、当該契約の内容が、当該店舗に係る営業の実権や損益はBに帰属し、Bが店舗を現実に占有し、BからAに毎月一定額の賃料に相当する金額の支払いがあるなど、実質的にみて店舗の賃貸借契約と認められる場合には、当該契約の媒介を業として行う行為は、宅建業法二条二号に定める宅建業に該当すると解してよいか。」

☆ ☆ ☆

このように店舗をめぐる契約について紛争が散見される背景と建設省による行政実例―そのなかでの今回の判決である。

かくて、この判決は、店舗についての取引に関与する宅建業者や業法の施行にたずさわる業法所管課にとつては、看過しえない判例の一つといえようか。(調整課長)