

する。)に関する判断については何等の言及もしておらず、サブリース契約における(再)転

賃貸借の終了に関する判断の方向性を示唆しているとも考えられる。(調査研究部調査役)

最近の判例から

(12)

都心ターミナルビルのフロア賃料額の決定

(東京高判 平一三・一〇・二九 判時一七六五―四九) 金子 寛司

都心で大型駅ビル建設事業に参加し、所有地を提供して、建設後の建物の区分所有権を取得した者が、これを百貨店を経営する借主に賃貸する旨の合意をしたが、借主との間で賃料額の明示の合意ができず、相当賃料額の

を經營するYは、Yと資本関係等が密接であるAとともに、大型駅ビル(地下四階付二階建て)の建設事業(以下「本件事業」という。)を推進していた。

確認を求めた事案において、本件紛争は、法令の適用により終局的に解決し得べきものに当たらず、裁判所は本件訴えについて実体裁判をする権限を有しないとして訴えが却下された事例(東京高裁 平成一三年一〇月二九日判決 上告 判例時報一七六五号四九頁)

本件事業の推進中、Y及びAは、本件事業にXの参加を得た上で、本件ビルにXの取得する区分所有建物(三階部分三、〇一六・五㎡以下「本件建物」という。)について、Xを賃貸人、Yを賃借人とする賃貸借契約を締結しようとして、賃料額等について折衝を重ねたが、賃料額については合意に至らなかった。

一 事案の概要

Xは、都心の駅西口に土地を所有し、昭和四九年からビル賃貸業を営んでいた。百貨店

そこで、昭和六三年八月、Xが本件事業に参加し、所有ビルを取り壊して敷地を提供すること、Xの区分所有床の商業部分は一括してYに賃貸することなど、この時点での合意内

容を書面とする合意書(以下「本件合意書」という。)が取り交わされた。

賃料額については、本件合意書第四項において、「今後、XとYとAとは、それぞれ調査・研究することとし、各々信用ある第三者の専門家に他の類似の百貨店の賃貸条件の調査を依頼し、それを持ち寄り、これらを尊重し、誠意をもって協議し公正な額で決定する。」と定められていた。

本件ビルは、平成四年六月に竣工し、Y及びAは、Yの經營するB百貨店に本件建物を賃貸したため、同月、増床したB百貨店が開店した。X・Y間の本件賃貸借契約の賃料等をめぐる協議は、同店の開店時までには整わず、Yは、AがB百貨店に賃貸した部分の賃貸借条件と同一水準になるように算定した月額賃料二、〇六三万円を暫定的にXに支払い、本件建物の使用を開始した。

Xは、本件建物の賃料は、平成四年六月時点で、少なくとも、月額四、六五二万円余と定めるのが相当であると主張し、その確認を求めて提訴し、Yは、AとB百貨店間の賃料と同一水準(月額二、〇六三万円)とするの

が相当であるとして争った。

第一審の東京地裁は、裁判所が、具体的な賃料額を定めるためには、市場価格を基本にしつつ、本件契約の主観的・客観的要素を総合考慮するという非訴事件と同様の手法をとるべきであるとし、本件建物の賃料額は、本件賃貸借契約開始時において、鑑定人の算出した市場価格二、四七〇万円に五％を加算した月額二、五九三万円余が相当であると解するとの判断をした。これに対して、Yが控訴、Xが付帯控訴をした。

二 判決の要旨

控訴審は以下のとおり判断した。

- (1) 賃貸人と賃借人の間において、新規の賃料額について「公正な額で決定をする」との抽象的な合意がされるにとどまった場合において、裁判所が賃料額を確定し確認することがそもそも可能なのかという疑問を生じる。
 - (2) (1)の点について、控訴人Yは、民法三八八条ただし書を、被控訴人Xは、借地借家法における賃料増減額請求の規定を類推適用することに法的相当性があると主張し、裁判所が賃料額を確定し確認することは可能であるとする。
 - (3) 借地借家法三二条の規定は、継続賃料のみを対象としていることは、その文言から明らかであり、同条を類推適用して、賃料額の合意がなくても裁判所が新規の賃料額を認定できるとのXの主張は到底採用することができない。
 - (4) 民法三八八条ただし書は、法定地上権が成立する場合に、その地代は当事者の請求により裁判所がこれを定めるとするものであるが、本件のような場合には、類推適用の基盤を欠くといわざるを得ない。
 - (5) 賃料額について本件合意書四項程度の抽象的な合意しか成立していない本件においては、裁判所が合意に基づく賃料額を証拠によつて認定することは不可能であり、また、実質上の非訟事件として裁量により賃料額を定める権限が裁判所に付与されると解すべき実体法上の根拠も存在しない。
 - (6) 裁判所は、一切の法律上の争訟を裁判する権限を有する(裁判所法三条一項)が、本件訴えは、「法律上の争訟」に当たらず、また、これについて裁判所が「その他法律において特に定める権限を有する」(裁判所法三条一項)わけでもないから、結局、裁判所は、現行法上、本件訴えについて実体裁判をする権限を有しない。
 - (7) したがって、本件訴えは、裁判所の権限に属さない事項について裁判を求めるものであり不適法であり、却下を免れない。

三 まとめ

本判決は、新規賃料額の確認が求められた訴訟に関するものであり、過去の判例も引用したうえ、裁判所の権限に関する根本的な問題も論じている。しかも、傍論として、控訴人と被控訴人との間で最終的に合意に達しない場合にはどうなるのかについても言及している。すなわち、「相当期間内に賃料額の合意に達しなかった場合には、賃貸借契約が解除され、Yの占有権限が消滅すると考えられ、その場合、Yは、Xに対して本件建物の明渡義務を負い、その後の占有について賃料相当損害金の支払義務を負うことになる(占有権限消滅までの間の占有の対価も、結局同等の額)。これらの金額については、合意に基づくものではないから、裁判所が鑑定等によつて市場価格を認定することによつてこれを定めることができる。」としている。

珍しい訴訟の事例として紹介したい。
(調査研究部長)