

最近の判例から

(16)

借地の一部(更地部分)について

契約更新の拒絶が認められた事例

(東京地判 平二三・五・三〇 判タ二一〇一一七〇) 山田 英夫

土地の賃貸借契約期間満了に際して、借地の一部分が更地になっていることを理由に、当該部分の更新拒絶をした地主に対して、借主が土地が一体となって契約されていること及び地主の妨害により更地になったことを理由として明渡しを拒んだ事案において、当該部分の契約更新を拒絶する特段の事情があり、地主側の妨害もなかったとして、明渡しを命じられた事例(東京地裁平成一三年五月三〇日判決 認容、控訴(後棄却)、上告受理申立、上告不受理 判例タイムズ二一〇一七〇頁)

渡した。なお、本件賃貸借契約の更新には、借地法(大正一〇年四月八日法律第四九号)の適用がある(借地借家法附則第六条)。

その後Bは、本件当初土地の借地権の一部を順次譲渡し、結局昭和三五年三月当時に有していた借地権は、自宅の敷地(以下「本件土地一」という)、賃貸建物用地(以下「本件土地二」という)、本件土地一と本件土地二の間に存する土地(以下「本件土地三」という)の三つの部分(合計面積約一〇〇坪)に対してだけであった。

他方、本件賃貸借契約の賃貸人の地位は、その後相続によりXに承継され、昭和三五年三月、Xは、Bとの間で本件土地一ないし三について、期間二〇年間で賃貸借契約を更新した。

一 事案の概要

昭和一二年ころ、Aは、Bに対し、公簿面積約四〇〇坪の土地(以下「本件当初土地」という)を建物所有目的で賃貸する契約(以下「本件賃貸借契約」という)を締結し、引き

その後、本件賃貸借契約の賃借人の地位は、相続によりYが承継し、本件土地一は、自宅

用地として使用している。なお、昭和五五年から六一年にかけて、本件土地一と三をめぐって、XとYの間で訴訟があり、そのなかでYは、本件土地三の賃借権を放棄した。また、本件土地二については、昭和五七年ころまで引続き賃貸建物用地として使用していた。そして、この間、本件土地一と二については、Yの継続使用により、昭和五五年三月以降、平成一二年三月までの期間二〇年で法定更新された。

Yは、平成元年一〇月ころまでに本件土地二上の建物を取り壊した。そして同月ころ本件土地一上の建物を本件土地二に曳行移築しようと考えていたところ、Xは、本件土地三と本件土地一及び二の境界を明確にするために木製の塀(以下「本件塀」という)を設置した。Yはこれに異議を述べることなく、みずからも平成五五年ころまでに本件塀に沿ってブロック塀を設置した。また、Xは、本件土地二にYが建物を建築することに異議を述べたことはなかった。

その後本件土地二は、更地のままであったため、平成一二年三月の本件賃貸借契約満了に際して、Xは、Yに対して、契約更新を拒絶し明渡しを求めた。これに対してYは、本件土地二は、本件土地一と一体となって本件

賃貸借契約の対象となっており、本件土地二が更地となったのはXの妨害によるものであるとして明渡しを拒んだため、Xが明渡しを求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、以下のような判断を下した。

(1) 本件土地一と二は、本件土地三を真ん中に左右に区分されており、利用形態も別個、独立であることが認められ、賃貸借契約終了の可否を考えるに当たってはそれぞれ独立の対象として判断するのが相当な事情がある。

(2) ① Yは、本件土地二に建物を曳行移設するために、Xに対し本件塀の除去を申入れず、Xの本件塀設置の目的もYの建物曳行移設計画を阻止するためのものとは認められず、② Yは、Xの本件塀設置以来一二年間以上本件土地二を更地にしており、③ Xは、本件土地二にYが建物を建築することに異議を述べたことはなかった等の事情を考慮すると、XにおいてYが本件土地二に建物を建築することを妨害したということはできない。

(3) 以上によれば、本件土地二の部分について

て本件賃貸借契約は期間満了により終了したと解するのが相当であり、Xの明渡し請求を認容する。

三 まとめ

借地契約において、借地の一部についてであっても、地主の更新拒絶の正当事由があれば、その一部について明渡しを認めるとの学説が有力であり、これと同旨の裁判例もある(東京高判昭五四・三・二八他)。本判决はこれら先例を踏襲し、特段の事情がある限り賃貸借契約の対象土地を分けて、その終了原因を検討することができるものである。また、契約終了時の建物不存在の理由が賃貸人の責めに帰すべき事情による場合は、更新拒絶することは信義則上許されないとする判例(最判昭五二・三・一五)があり、本判决もこれに従って事実認定している。本件は、借地契約の終了を考える上で参考となる判決と思われる。