

最近の判例から (10) – 借地契約と更新料 –

借地契約の法定更新に際し更新料を支払う慣習の存在は認められないとして、賃貸人の更新料支払請求が棄却された事例

(東京地判 平25・10・30 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

建物所有を目的とした土地賃貸借契約の更新において、賃貸人が賃借人に対し更新料の支払いを請求した事案において、賃貸人が主張する更新料支払の合意、法定更新において更新料を支払う慣習の存在は認められないとして、賃貸人の請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年10月30日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件建物（昭和34年建築）の所有権を、競売により平成17年5月に取得したYは、その後裁判所に対し、土地所有者Xを相手方として、借地権譲受許可の申立てを行い、平成18年6月に譲渡許可を得るとともに、承諾料3378万円余の支払いを命ずる内容の決定を受け、同決定は平成19年12月に確定した。

＜土地賃貸借契約（本件借地契約）の概要＞

- ・目的 堅固建物の所有
- ・期間 昭和56年10月から平成23年10月まで30年間（期間満了時に本件土地に建物存続し、かつ、建物としての機能を維持しているときは、協議の上、本件借地契約を更新することができる。）
- ・地代 80万円/月（平成23年10月時点）

平成22年9月、Xは本件借地契約の更新拒絶を申し入れたが、Yが本件借地契約の更新を希望したため、XはYに対し更新料の金額合意を条件として、本件借地契約の更新に応ずる通知をした。

Yは、更新料として、鑑定評価書に基づき1,028万円余を提示したが、Xはこれに対し2,000万円を提示した。また、Yは本件建物の改修を条件に加え1,400万円を支払う提案をしたが、Xは3,000万円の更新料の支払があればこれを認めると回答した。

その後、更新料等について合意が得られず、また、Xが申し立てた調停も不成立となったため、XはYに対し本件訴訟を提起し、「Yは鑑定評価書に基づく具体的な更新料の提案をしており、交渉過程において更新料の支払の合意が成立している、また、本件土地が所在する東京都中央区銀座〇丁目の近隣地域における借地契約では、賃料の増額が地価の上昇に追いつかず、適正賃料額と現実の賃料額との差額が拡大する傾向にあることから、借地契約の更新に当たり、賃料を補完する趣旨で更新料の支払をする例がほとんどであり、同地域では更新料の支払が慣習として成熟している、X依頼の不動産鑑定士作成の調査報告書によれば、本件賃貸借契約の更新料としては2,510万円が相当である」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、本件借地契約の更新に係る交渉の過程で、YがXに対して更新料を支払うことを合意したと主張する。

しかし、交渉の過程において、XとYとは本件借地契約の更新に関し、更新料を含め

様々な案を出し合っていたにすぎず、Yが不動産鑑定評価書を基に、更新料の金額の提示をしたとしても、それは、その金額であれば更新料を支払う提案をしたものであり、Xがこれを拒否した場合、さらに相当額の更新料を支払うことまでを約したということはできない。

Xは、最終的に金額合意がされていないことをもって、更新料の支払合意がなく、借主は一切の支払義務を負わないとすれば、借主を不当に利する結果となることから、本件経緯においては、遅くともXの交渉に応ずるとして、Yから不動産評価書に基づく具体的な更新料の提案がされた時点で、Yは合意に基づく更新料の支払義務を負うと主張する。

しかし、X主張の論理をもって、XとYとの間で更新料支払の合意がされたことを基礎付けることはできない上、貸主としては、正当事由の存在を理由に借地契約の更新に異議をとどめた上で、借主との間で、異議を撤回する場合の条件として、更新料支払の交渉をすることもできるのであるから、Xが主張するように、貸主に一方的に不利な結果を招来することにもならないというべきである。

(2) 次に、Xは、本件土地が所在する東京都中央区銀座〇丁目の近隣地域では、土地賃貸借契約の更新に当たり、賃料を補完する趣旨で更新料の支払をする例がほとんどであり、同地域では、更新料の支払が慣習として成熟していると主張する。

しかし、問題は、賃貸借契約において更新料支払の合意がなく、また、別途、更新料支払の合意もされないまま、法定更新がされた場合においても、更新料を支払うことが慣習として認められるかという点にあるところ、本件においては、このような慣習が存在することを認めるに足りる的確な証拠はない。

(3) 以上によれば、Xの請求は理由がないか

ら、これを棄却する。

3 まとめ

借地契約の更新において、借地契約の特約あるいは合意により、賃貸人に対し賃借人より相当額の更新料が支払われることは、実務上よく見られる。

しかし、借地契約が法定更新される場合に、賃貸人に法律上の更新料請求権が認められるかについては、最高裁判所は、最二判 昭51・10・1 昭51（オ）第657号において、「宅地賃貸借契約の法定更新に際し、賃貸人の請求があれば当然に賃貸人に対する賃借人の更新料支払義務が生ずる旨の商慣習又は事実たる慣習は存在しない。」と判示し、法律上の請求権を否定している。

以降、多くの下級審裁判例において、「賃貸人が借地契約の更新時に更新料の支払いを賃借人に対して求めることが一般化しているとしても、更新料の支払いが、慣行とか社会的な慣習法あるいは事実上の慣習として行われているという事実を認めることはできないし、認めるに足りる証拠はない」（東京高判平5・9・8 判例タイムズ840-134）等として、慣習等による更新料の請求権は否定されており、容認事例は見受けられないことから、慣習等に基づく更新料の支払義務は否定される方向で定着しているものと思われる。

更新料特約の定めのない本件借地契約においては、当事者間において更新料を授受する合意があったかが、実質上の争点であったといえるが、交渉を行ったのみでは更新料を支払う合意の成立は認められず、賃借人より鑑定評価書に基づく更新料の金額提示があったとしてもその結論は変わらないとされた本件判断は当然の帰結ではないかと思われる。

（調査研究部主任研究員）