

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	平成 23(受)2229	原審裁判所名	福岡高等裁判所宮崎支部
事件名	賃料減額請求本訴，地代等支払請求反訴事件	原審事件番号	平成 22(ネ)122
裁判年月日	平成 25 年 1 月 22 日	原審裁判年月日	平成 23 年 8 月 31 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄自判		
判例集等	集民 第 243 号 1 頁		

判示事項	ゴルフ場経営を目的とする地上権設定契約及び土地賃貸借契約につき借地借家法 11 条の類推適用をする余地はないとされた事例
裁判要旨	地上権設定契約及び土地賃貸借契約において，ゴルフ場経営を目的とすることが定められているにすぎず，当該土地が建物の所有と関連するような態様で使用されていることもうかがわれないという事実関係の下においては，借地借家法 11 条の類推適用をする余地はない。

全 文	
主 文	
<p>1 原判決を次のとおり変更する。</p> <p>(1) 第 1 審判決を次のとおり変更する。</p> <p>ア 被上告人の本訴請求をいずれも棄却する。</p> <p>イ 被上告人は，上告人に対し，1746万3039円及びうち94万8655円に対する平成21年1月1日から，うち737万7690円に対する同年4月2日から，うち87万9283円に対する平成22年1月1日から，うち737万7690円に対する同年4月2日から，うち87万9721円に対する平成23年1月1日から各支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。</p> <p>(2) 被上告人は，上告人に対し，134万1690円及びこれに対する平成23年4月2日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。</p> <p>2 原判決1頁25行目に「1746万3049円」とあるのを「1746万3039円」と更正する。</p> <p>3 訴訟の総費用は被上告人の負担とする。</p>	
理 由	
<p>上告代理人樫八重真の上告受理申立て理由第2について</p> <p>1 本件の本訴請求は，上告人から賃借し又は地上権の設定を受けた第1審判決別紙物件目録記載の25筆の土地（以下「本件土地」という。）を利用してゴルフ場を経営している被上告人が，上告人に対し，①当初に合意された地代及び土地の借賃（以下「地代等」という。）がその後の事情により不相当に高額となっているとして，減額された地代等の額の確認，②支払済みの地代等のうち正当とされる額を超える部分の返還とこれに対する借地借家法11条3項ただし書所定の年1割の割合による利息の支払をそれぞれ求めるものであり，反訴請求は，上告人が被上告人に対し，①当初に合意された地代等を前提に，平成21年から平成23年までの地代等の未払分とこれに対する年6分の割合による遅延損害金の支払，②本件土地</p>	

の固定資産税の一部を被告が負担する旨の合意に基づき、その未払分とこれに対する年6分の割合による遅延損害金の支払をそれぞれ求めるものである。なお、反訴請求①のうち平成23年の未払分とこれに対する遅延損害金の支払を求める部分（主文第1項(2)に相当するもの）は、原審で追加されたものである。

本件においては、上記の地上権及び土地賃借権につき、借地借家法11条の類推適用が認められるか否かが主な争点となっている。

2 原審の適法に確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

(1) 本件土地につき所有権又は共有持分権を有する原告は、昭和63年7月28日、Aとの間で、本件土地のうちの13筆について地上権設定契約を、その余の12筆について賃貸借契約をそれぞれ締結した（以下、上記両契約を併せて「本件契約」という。）。原告とAは、その際に、本件契約の存続期間中は本件土地の固定資産税のうち4万0238円を超える部分をAが負担する旨の合意（以下「本件税負担合意」という。）をした。

本件契約では、地代等を合計年額737万7690円とすること、地代等の弁済期を毎年4月1日とすること、ゴルフ場経営を目的とすることが定められた。

本件税負担合意では、Aが負担する金銭の弁済期は毎年12月末日とされた。

(2) その後、本件契約の地上権者及び賃借人の地位は転々と譲渡され、被告は、原告の承諾を得て、平成18年9月1日、上記地位を取得した。被告は、それ以来、本件土地を利用してゴルフ場を営んでいる。

(3) 被告は、平成19年3月12日頃、原告に対し、本件契約の地代等について減額の意思表示をした。

(4) 被告は、平成21年4月1日支払分及び平成22年4月1日支払分の地代等並びに平成23年4月1日支払分の地代等のうち134万1690円を支払っていない。

また、本件税負担合意に基づき被告が負担すべき額は、平成20年12月末日支払分が94万8655円、平成21年12月末日支払分が87万9283円、平成22年12月末日支払分が87万9721円であるが、被告はこれらも支払っていない。

(5) 被告は、本件訴訟において、正当とされる地代等の額は合計年額427万9060円であると主張している。

3 原審は、反訴請求②を全部認容すべきものとしたほか、次のとおり判断して、本訴請求①及び②並びに反訴請求①をいずれも一部認容すべきものとした。

借地借家法11条の立法趣旨の基礎にある事情変更の原則や契約当事者間における公平の理念に照らせば、建物の所有を目的としない本件契約においても同条1項及び3項ただし書の類推適用を認めるのが相当である。

4 しかしながら、原審の借地借家法11条の類推適用に関する上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

借地借家法は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権に関し特別の定めをするものであり（同法1条）、借地権を「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権」と定義しており（同法2条1号）、同法の借地に関する規定は、建物の保護に配慮して、建物の所有を目的とする土地の利用関係を長期にわたって安定的に維持するために設けられたものと解される。同法11条の規定も、単に長期にわたる土地の利用関係における事情の変更に対応することを可能にするというのではなく、上記の趣旨により土地の利用に制約を受ける借地権設定者に地代等を変更する権利を与え、また、これに対応した権利を借地権者に与えるとともに、裁判確定までの当事者間の権利関係の安定を図ろうとするもので、これを建物の所有を

目的としない地上権設定契約又は賃貸借契約について安易に類推適用すべきものではない。本件契約においては、ゴルフ場経営を目的とすることが定められているにすぎないし、また、本件土地が建物の所有と関連するような態様で使用されていることもうかがわれないから、本件契約につき借地借家法11条の類推適用をする余地はないというべきである。

5 以上と異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令違反がある。論旨は理由があり、原判決中、本訴請求①及び②並びに反訴請求①の上告人敗訴部分は、いずれも破棄を免れない。そして、本件において事情変更の原則により地代等の減額がされるべき事情はうかがえず、本訴請求①及び②を全部棄却し、反訴請求①を全部認容すべきであるから、これに従って原判決を変更することとする。

なお、原判決における控訴の趣旨の記載中、「1746万3049円」とあるのは、「1746万3039円」とすべきものであることが明らかであり、明白な誤りがあるから、職権により主文第2項のとおり更正する。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 田原睦夫 裁判官 岡部喜代子 裁判官 大谷剛彦 裁判官 寺田逸郎 裁判官 大橋正春)

※参考：判例タイムズ 1388 号 105 頁、判例時報 2184 号 38 頁、金融法務事情 1976 号 85 頁