

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	昭和 28(オ)188	原審裁判所名	仙台高等裁判所
事件名	仮処分異議	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 30 年 2 月 18 日	原審裁判年月日	昭和 28 年 2 月 17 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 9 卷 2 号 179 頁		

判示事項	賃貸借の規定が適用されない貸店契約の一事例
裁判要旨	貸店使用の事実関係（判決理由参照）からみて、借店人が貸店舗内の特定の場所の使用収益をなさしめることを請求できる独立の権利を有するものと認められないときは、その貸店契約については、賃貸借の規定の適用はないと解するのが相当である。

全 文	
主 文	
	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人等の負担とする。</p>
理 由	
	<p>上告代理人岡田実五郎の上告理由第一点について。</p> <p>上告人等は被上告会社との契約に基き同会社の店舗（Dデパートと称す）の一階の一部の場所において、商品什器を置いて、それぞれ営業を営んでいるものであるが、右契約の内容について、原判決が「説明せられたもの」とするところによれば（一）上告人等の使用する前示店舗の部分はあらかじめ被上告会社から示されて定められたものである。（二）右部分は営業場として一定しているものではあるが、同時に、右営業場はデパートの売場で、従つて売場としての区劃がされているに過ぎず、これを居住に使用することは許されず、殊に被上告会社は店舗の統一を図るため商品の種類品質価格等につき上告人等に指示する等上告人等の営業方針に干渉することができるのは勿論、被上告会社経営のデパートたる外観を具備し、又はそのデパートの安全を図るため右売場の位置等についても被上告会社において適当の指示を与えることができるのであつて、例えば防火等の必要あるときは右売場の位置の変更を指示することができるものである、（三）上告人等は自己の使用する営業場の設備を自己の費用で作成し店舗の造作をなし得る約であるが、同時に、右設備は定着物でなく移動し得るものに限られ、且右造作等を設置する場合は必ず被上告会社の許可を要し、被上告会社の営業方針に従わなければならない、（四）上告人等は当初定められた種類の営業をそれぞれ自己の名義で行い、従つてその租税も自己が負担するものであるが、同時に、右営業は名義の如何を問わず被上告会社の所有とされ、上告人等において営業権又は営業名義の譲渡賃貸書換をすることはできない。（五）上告人等は自己の資本で営業し店員の雇入解雇給料支払は上告人等においてするのであるが、同時に、その営業方針は統一され、使用人の適否についても被上告会社の指示に従うべき定めである。（六）上告人横幕は被上告会社に対し当初売上金の一割を支払うこととしたがその後昭和二五年四月以後右支払金は月額四万円と改定され、その余の上告人等は被上告会社に対し二箇月分の権利金名義で上告人上原は金九万円、その他の上告人等は金六万</p>

円宛支払う約である、(七) 上告人等は被上告会社に対し前示営業場一枿につき一日金百円宛支払う約であつたが、同時に、右権利金は出店料に対し権利金として支払うものであり右日掛金は右一枿分の出店料として維持費名義で支払う定めであつて、上告人横幕については右権利金の支払に代え前示のように売上金の歩合で支払うものである。なお前示契約は上告人横幕との間では期限の定めがなくその余の上告人等との間では二箇年の存続期間の定めがあつたものであるが、互に都合により一箇月の猶予期間をおいて契約解除をし得る定めであり、かつ、前示のように営業方針について、被上告会社が干渉するほか、包装用紙もこれを一定せしめ被上告会社において調製の上、上告人等に分譲する、というのである。

以上の事実関係に徴すれば、上告人等は、被上告会社に対し、被上告会社の店舗の一部、特定の場所の使用収益をなさしめることを請求できる独立した契約上の権利を有し、これによつて右店舗の一部を支配的に使用しているものとは解することができないから、原判決が、上告人等は右店舗の一部につき、その主張のような賃貸借契約又は少くとも借家法の適用を受くべき賃貸借にもとづく占有権を有することの疎明十分ならずとしたのは相当であつて、これと反対の見解に立つて、右契約に対し民法賃貸借に関する規定又は借家法の適用ありと主張する論旨は採用することはできない。

同第二点及び上告代理人岡田実五郎同大嶺庫の上告理由について。

本訴が民法一九九条(占有保全の訴)に基く仮処分請求であることは原審において上告人等の主張しないところである。(また、上告人等はその占有妨害の虞れある具体的事実をも主張していない)従つて、原判決には所論のような判断の遺脱はみとめられない。

よつて、民訴四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 栗山茂 裁判官 小谷勝重 裁判官 藤田八郎 裁判官 谷村唯一郎 裁判官 池田克)

※参考：判例タイムズ 47号 49頁、ジュリスト 80号 69頁