

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 3(オ)1948	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡	原審事件番号	平成 2(ネ)4024
裁判年月日	平成 6 年 6 月 7 日	原審裁判年月日	平成 3 年 8 月 26 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	集民 第 172 号 633 頁		

判示事項	借地契約の更新拒絶に正当の事由がないとされた事例
裁判要旨	土地の賃借人から当該土地上の建物を賃借していた土地の賃貸人が、借地権の存在を前提として右土地を所有者から底地価格で買い受けたが、現に右建物及び土地を使用し、借地契約を終了させなくとも右の使用自体に支障がないのに対し、土地賃借人から借地権を相続した者が、多額の相続税の支払に充てるために借地権譲渡の許可を求める借地非訟事件の申立てをしたなど判示の事実関係の下においては、土地賃貸人のした借地契約の更新拒絶には正当の事由があるとはいえない。

全文

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

一 上告人 A 1 代理人岡本好司、同鈴木銀治郎、上告人 A 2 代理人高松薫の上告理由第一、第二について

1 原審の適法に確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(一)第一審判決添付物件目録(二)及び(三)記載の土地（以下、それぞれ「本件一土地」及び「本件二土地」という。）は、従前は一筆の土地（以下「従前地」という。）であって、D、次いでE株式会社の所有であった。被上告人らの先代Fは、従前地をDから賃借し、その上に同目録(一)冒頭記載の建物（以下「本件建物」という。）を建築し、これを上告人らに賃貸してその賃料収入により生活していた。

(二)上告人 A 1 は、従前地から分筆された本件一土地を、また上告人 A 2 は、同じく本件二土地を、いずれも昭和五六年三月一七日ころ前所有者E株式会社から買い受けて、それぞれその所有権を取得した。なお、上告人らは、Fの借地権の存在を前提として、本件各土地を更地価格の二割程度の価格で買い受けたものである。

(三)Fの借地権は、平成元年六月三〇日に期間が満了することとなったところ、上告人 A 1 は昭和六三年二月五日付け通知書により、上告人 A 2 は平成元年八月九日付け通知書により、それぞれFに対し借地契約の更新拒絶の意思表示をした。

(四)Fは平成元年八月一五日に死亡し、その妻（記録によれば、訴訟承継前の第一審被告であったが、第一審係属中の平成二年一月一四日に死亡し、被上告人らがこれを承継したものである。）及びその子又は孫である被上告人らがFの本件各土地の借地権を相続したが、同人らが相続税の申告をしたところ、本件各土地の借地権の価格は一億九九四五万一三九七円と評

価され、右借地権を含むFの遺産の相続については、一八〇三万八五〇〇円の相続税が課せられることとなった。

(五)その後、被上告人らは、本件各土地の借地権を他に譲渡して前記相続税の支払等に充てることを意図して、東京地方裁判所に本件各土地の賃借権の譲渡許可を求める借地非訟事件の申立てをした。他方、上告人らは、同裁判所に本件建物の収去と本件各土地の明渡しとを求めて本訴を提起した。そして、平成二年八月三十一日に右借地非訟事件の申立てを認容する決定がされたが、右事件の鑑定委員会は、本件各土地の更地価格は一〇億八〇〇〇万円、本件各土地の借地権の価格はその七五パーセント程度と評価していた（なお、記録によれば、右決定は、被上告人らが裁判確定の日から三か月以内に、上告人A1に対し四六〇四万四〇〇〇円、上告人A2に対し三四九五万六〇〇〇円を支払うことを条件として、本件各土地の賃借権を他に譲渡することを許可していることが明らかである。）。

(六)上告人らは、本件各土地上に隣接地主らと共同で高層建物を建築する計画を有しているのに対し、被上告人らは、前記のとおり、本件各土地の借地権を他に譲渡して前記相続税の支払等に充てる意向を有している。本件建物は、現に上告人らの店舗、住宅として使用されており、いまだ朽廃の状態に至っているとはいえない。

2ところで、借地法四条一項ただし書にいう正当の事由の有無は、土地所有者側の事情のみならず借地権者側の事情をも総合的にしんしゃくした上で、これを判断すべきものである（最高裁昭和三四年（オ）第五〇二号同三七年六月六日大法廷判決・民集一六巻七号一二六五頁参照）。

これを本件についてみるのに、前示事実関係によれば、本件建物の賃借人である上告人らが、Fの借地権が存在することを前提として本件各土地を安価で買い受け、Fに対して借地契約の更新拒絶の意思表示をしたという事情の下で、財産的価値の高い借地権を相続したことにより多額の相続税の支払をしなければならない状況にある被上告人らが、その借地権を他に譲渡して得られる金銭を右相続税の支払に充てるために、右譲渡許可を求める借地非訟事件の申立てをしたというのであり、また、上告人らは、現に本件建物及びその敷地である本件各土地を自ら使用しているのであって、借地契約を終了させなくとも右の使用自体には支障がなく、本件各土地の借地権が譲渡されたとしても、その後の土地利用計画について譲受人らと協議することが可能であるなどの事情があることが明らかである。そうすると、右のような上告人らと被上告人ら双方の事情を総合的に考慮した上で上告人らの更新拒絶につき正当の事由があるということとはできないとした原審の判断は、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は採用することができない。

二 その余の上告理由について

所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、違憲をいう点を含め、独自の見解に基づき若しくは原判決を正解しないでこれを非難するか、又は原審の専権に属する証拠の取捨判断、事実の認定を非難するものにすぎず、採用することができない。

よって、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、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 千種秀夫 裁判官 園部逸夫 裁判官 可部恒雄 裁判官 大野正男 裁判官 尾崎行信）

※参考：判例タイムズ 857 号 96 頁、判例時報 1503 号 72 頁、金融商事判例 953 号 3 頁