

最近の判例から (13)－地代等の減額請求－

ゴルフ場経営を目的とする土地の賃貸借契約等につき借地借家法11条の類推適用をする余地はないとされた事例

(最高判 平25・1・22 判例時報2184-38) 金子 寛司

ゴルフ場経営会社が、土地の所有者に対し地代等の減額の確認と正当とされる地代等を超える部分の返還及び借地借家法11条3項ただし書き所定の利息の支払を求め、土地の所有者が、地代等の未払分等の支払を求めて反訴した事案において、一審は本訴及び反訴請求をいずれも一部認容し、土地の所有者が控訴した原審は一審と同額への減額を認めて控訴を棄却。上告審において、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ということもうかがわれない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などとして、原判決を変更し、本訴請求を棄却し反訴請求を認容した事例（最高裁第三小法廷 平成25年1月22日判決 破棄自判 判例時報2184号38頁）

1 事案の概要

X（上告人）は、所有権又は共有持分権を有する25筆の土地（以下「本件土地」という。）について、昭和63年7月28日、A社との間で、その13筆について地上権設定契約を、その他の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。）。本件契約では、地代及び土地の借賃（以下「地代等」という。）を合計年額737万円余とすること、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。XとAは、本件契約の存続期間中は本件土地の固定資産税のうち4万円余を超える部分を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。

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、ゴルフ場経営会社Y（被上告人）は、Xの承諾を得て、平成18年9月1日、上記地位を取得した。Yは、それ以来、本件土地を利用してゴルフ場を営んでいる。

Yは、平成19年3月12日頃、Xに対し、本件契約の地代等について減額意思表示をした。Y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134万円余を支払っていない。また、本件税負担合意に基づきYが負担すべき270万円余もYは支払っていない。

YはXに対し、①当初に合意された地代等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項ただし書き所定の年1割の利息の支払をそれぞれ求め、XはY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等の支払、②本件税負担合意に基づきその未払分等の支払を求めて反訴した。なお、Y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427万円余であると主張している。

一審は、本件契約には借地借家法の適用はないとしたが、事情変更の原則による減額を認め、適正な地代等は約603万円であるとした。

Xが控訴した原審においては、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地上権及び土地賃借権についても借地借家法11条の類推適用を認めるのが相当であるなどとして、反訴請求②を全部認容すべきものとしたほか、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した。Xは上告受理申立（反訴②を除く）を行った。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原判決を変更し、本訴を棄却し反訴を認容した。

原審の借地借家法11条の類推適用に関する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。

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Xの敗訴部分は、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。

よって、YはXに対し、1880万円余及びこれに対する年6分の割合の遅延損害金を支払うものとする。

3 まとめ

民法609条は賃料の減額請求について定めているが、同条は農地を小作している場合等が対象とされ、本件のようなゴルフ場用地は対象外と解されている、また、同法266条1項（274条準用）では、地上権に係る地代の減免を請求することはできないとされている。

本件では、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され、原審は事情変更の原則等を前提に借地借家法11条の類推適用を認めるのが相当との判断を示したが、上告審は事情変更の原則は適用されない旨説示した上、本件土地は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から同条を類推適用する余地はないとして、借地人の請求を棄却し、土地所有者の請求を認容した。

借地人にとっては厳しい結果となったが、最高裁判所の判断として参考にすべき事例といえる。
(調査研究部次長)