

## 最近の判例から (13)

# 借地契約上の地代額の確認において 賃料増額請求が認められた事例

(神戸地判 平成15・9・2 ホームページ下級裁主要判決情報) 能智 浩二

借地契約上の地代額の確認請求に対し、土地所有者らが反訴として、契約上の合意に基づく精算金及び家賃補償額の支払い、借地契約の解除に基づき、建物取去土地明渡し及び賃料相当損害金等の支払い、賃料増額請求に基づく同借地契約の地代額の確認を求めた事案において、借地契約の解除は認めなかったが、土地所有者らの賃料増額請求に基づく地代額を確認し、また、契約上の合意に基づく精算金及び家賃補償額の支払請求を一部認容した事例（神戸地裁 平15年9月2日判決 ホームページ下級裁主要判決情報登載）

## 1 事案の概要

平成11年1月に特別清算会社となったXは、昭和55年頃、Y1、Y2、Y3（以下「Yら」という。）ら所有土地上にビル（以下「本件ビル」という。）建築を計画し、YらとYら所有建物を買受ける不動産売買契約書を取り交わし、借地権設定に関する合意（以下「本件合意」という。）を締結した。

本件合意内容は、「①Xは、Yら所有地上に存するYら所有建物の所有権の譲渡を受けると共に、Yら所有地上に堅固な建物の所有を目的とする借地権の設定を受け、これと交換にX所有の不動産（Aビル区分所有権）をYらに譲渡する。②Xは月額地代としてY1に65万2,200円、Y2に21万9,600円、Y3に20万6,900円を支払う。③Yらは、本件ビルが完成して建物保存登記を終えるまでの

間、Xが登記権利者として、上記借地権に基づきYら所有地について地上権設定登記を保持することを承諾する。しかしながら、Xは、同ビルの建物保存登記完了と同時に、同地上権設定登記の抹消登記手続を行う。④YらとXは、上記地上権設定登記の抹消登記手続を行うまでに、Yら所有地について賃貸借契約を締結する。⑤上記①の等価交換については、その後の換地処分における実測面積が確定した時点で借地面積の増減がある場合には、確定した面積に従って金銭精算する。」となっていた。

Xは、Y1とY3に対して、本件合意の上記⑤に基づき、仮換地から本換地への移行に伴う面積の増加に伴って支払うべき精算金があり、さらに、Y3に対して、昭和63年11月頃、本件合意に基づきY3に交換譲渡する物件について、Aビル1階部分から別のBビル1階部分への変更申入れをし、Y3はこれを承諾したが、その際、XはY3に対し、Y3が別途自ら取得することになったAビルの4部屋について10年間の家賃を補償する旨を約していたが、Xは2部屋分の家賃13カ月分1,019万5,887円を支払っていない。

本件ビルは、平成元年12月完成し、同2年3月に建物の保存登記がなされたが、XとYらとの間で、Yら所有地に関する賃貸借契約は締結されないまま現在に至っている。また、XはYらの土地について取得した地上権についても、未だに登記を抹消していない。

その後、YらはXに対して平成11年12月、書面においてXとの賃貸借契約を解除する意思表示を行ったが、Xが、Yらとの間の借地契約上の地代額の確認訴訟を提起したため、Yらは、Xに対し、Xとの合意に基づく精算金及び家賃補償額の支払い、借地契約の解除に基づく建物取去土地明渡し及び賃料相当損害金等の支払い、また、賃料増額請求に基づく地代額の確認などを求めて反訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、借地契約の解除を認めなかったが、Yらの賃料増額請求に基づく地代額を確認した。また、XとYらとの合意に基づく精算金・家賃補償額の支払い請求については一部を認容した。

### (1) 賃貸借契約の解除の可否

Yらが主張する解除事由のうち理由があるのは、Xの精算金及び家賃補償額の不払いの事実のみであり、これだけをもって、X・Yら間の信頼関係を破壊するほどであるとは認められず、これに基づく解除を認めることはできない。よって、YらのXに対する、賃貸借契約ないし地上権設定契約の解除に基づく建物取去土地明渡し請求は理由がない。

### (2) Yらの賃料増額請求の成否と適正賃料額

Yらは、X・Yら間の賃料に関する合意は暫定的なものに過ぎないことを理由に、本件ビルの建物保存登記完了後、賃料は相当額に増額されたと解すべきであると主張するが、X・Yらは、本件ビル完成後に支払い義務が発生することを前提に、その間の物価・地代の値上がりを想定して賃料を決定したことが認められるから、Yらの主張は、X・Yら間の本件合意に反するものであって理由がない。次に、Yらは、Xに対して賃料増額請求をたびたび行ったことを根拠に賃料増額を主張するが、かかる事実を認めるに足りる証拠

はない。しかしながら、Y 1が、平成11年11月に内容郵便によって賃料増額請求を行った事実と、本件訴訟においてなされた平成14年5月に行った賃料増額請求が認められる。

そして、上記賃料増額請求による適正賃料額については、鑑定結果によれば、平成11年12月1日におけるY 1所有地の適正価格は85万600円であり、同14年6月1日時点ではY 1が73万5,136円、Y 2が24万7,574円、Y 3が23万3,246円となっており、各賃料増額請求によるYらの賃料は、上記鑑定金額に変更されたと認めることができる。

### (3) 特別清算債権の適用について

XがY 1に対する精算金及びY 3に対する精算金と家賃補償額の支払義務のあることに争いはない。しかしながら、Xは特別清算会社であって、平成11年12月に債権者集会において協定が可決され、同12年1月に同協定が認可されて同年2月の経過をもってこれが確定した結果、別除権のない一般債権については、配当基準債権額の1.2%の支払いしかできなくなったことが認められる。

## 3 まとめ

本件は、借地契約上の地代確認と土地所有者からの合意書をめぐる反訴請求について争われ、主として賃貸借契約の解除の成否と賃料増額請求に対する適正賃料が判断された事例である。契約当事者間での合意内容が複雑で特殊な事例ではあるが、実務上参考になる事例の一つと思われる。