

最近の判例から (13)

鉄道高架下にある土地の賃貸借には、 借地法は適用されないとした事例

(東京地判 平19・9・28 判タ1266—239) 町田 務

鉄道高架下の土地を賃貸借していたところ、鉄道高架橋の耐震補強工事を実施する「鉄道事業の遂行上の必要」が生じたことから、賃借人の退去および建物の取去、土地の明け渡しを求めた賃借人に対し、借地権は適用されないとして請求を認めた事例（東京地裁 平成19年9月28日判決 認容 控訴 判例タイムズ1266号239頁）

1 事案の概要

昭和52年4月、鉄道会社Xは、鉄道高架下の土地（以下「本件土地」という。）につき、Y1の亡父Aとの間で、期間3年、更新可能な鉄道高架橋下設備賃貸借契約（以下「本件契約」という。）を締結した。本件契約上、Aは使用目的上必要な造作が可能だが、事前に図面を提出しXの了承を得た上で、工事の際はXの指示に従うこと、またXは業務上必要のあるときは何時でも立入り調査ができ、Xの必要に応じてAは造作を取り壊すこと、Xは鉄道事業の遂行上必要が生じたときは本件契約を解除できること等、種々の制約が定められた。本件契約と同時にAは、別途Bが昭和41年に本件土地上に建築した建物（以下「本件建物」という。）をBから購入した。

昭和62年5月、Aは本件建物を店舗としてY2に賃貸し（賃貸期間3年、更新可）、Y2が飲食店を営んでいる。

平成8年9月Aは死亡し、Y1が本件土地の賃借人の地位と本件建物所有権を相続し

た。

平成18年3月、XはY1に対し、鉄道高架橋の耐震補強工事を実施する必要があるため、賃貸借期間が満了となる平成19年4月30日をもって本件契約を終了し、本件土地を更地返還するよう求めた。

Xは、本件契約の目的物は地表を含む空間で、建物所有目的の土地賃貸借契約ではない、本件建物は自立した建物ではなく借地法にいう建物には該当しない、本件契約は一時使用目的のため借地法は適用されないとした。

これに対しY1は、本件建物が鉄道高架橋とは独立した構造を有し、登記を備え、BがXと本件土地の賃貸借契約を締結していたことから本件契約は建物所有目的の土地賃貸借契約である、また本件契約は一時使用目的ではなく、仮に当初一時使用目的であったとしても、40年余り経過した以上、通常土地賃貸借契約に変容しており、本件契約には借地法が適用されると主張した。

Y2は、Y1がBから本件土地の賃借権および本件建物の所有権を購入したのであれば、本件契約は建物所有目的の借地契約であり、借地法が適用されて本件契約に基づく賃借権の存続期間は30年間とみなされ、更新拒絶や解約には正当事由が必要となる、本件契約が平成19年4月30日に終了するというXの主張は理由がないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を容認した。

- (1) 本件土地および本件建物はその大部分が鉄道高架橋下に位置している。本件契約上、AはXの了承を得て造作を設置しうが、Xは立入り調査ができ、Xの必要に応じてAは造作を取り壊す、Xは鉄道事業の遂行上必要が生じたときは本件契約を解除することができる等種々の制約が定められている。
- (2) 本件土地はその地表、上空、地中を自由に使用できる状況にはなく、賃貸借に供することができるのは、本件土地の地表並びに地表と鉄道高架橋及び柱に囲まれた空間に限定され、公共性の高い鉄道事業に支障が出ないように制約が伴う。XとAとの契約書においても、賃貸借の目的物は土地そのものではなく「高架橋下設備第9号区画」であり、賃借人が設置できるのは造作とされ、一般的な土地の賃貸借契約にはみられない種々の制約が課されていることに照らせば、本件契約は、建物所有を目的とした土地の賃貸借契約とは異なった特殊な契約であり、借地法は適用されないというべきである。
- (3) XとBとの間で土地賃貸借契約が締結され、AがBから賃借人の地位を譲り受けたと認めるに足りる証拠はなく、Y1が建物所有を目的とした賃貸借契約を承継したというY1、Y2の主張は採用できない。本件建物が独立した構造を有し登記を備えることも、造作等が結果として独立の建物としての構造規模を備えたに過ぎず、当初から建物所有を目的として締結されたものとはいえない。
- (4) 以上により、本件契約には借地法が適用

されず、本件契約は、平成19年4月30日をもって終了したものと認められる。

- (5) 本件土地賃貸借契約には借地法の適用がないこと、本件契約の更新拒絶には高架橋の耐震補強工事という相応の理由があったことに照らせば、Xの更新拒絶が権利の濫用または信義則違反ということはできない。

3 まとめ

鉄道高架下の土地の賃貸借契約に借地借家法(借地法)が適用されるか否かに関する最高裁判決は見られないが、下級審では適用を否定するものが多い(東京高判昭60・6・18東高時報36巻6～7号106頁、東京地判平7・7・26判タ910号147頁、東京高判平10・3・11、東京地判平17・4・15)。その理論構成については種々の議論がなされているが、土地に定着した工作物が借地借家法の適用を受ける建物であるかどうかは、工作物の物理的性状とともに当事者の意思解釈の問題でもあり、土地と別個に所有権の目的となるか、建物としての登記ができるかなどの問題については工作物の物理的性状が重要な意味をもつが、借地法の適用に関しては、当事者の意思解釈に重きが置かれ、物理的性状などは意思解釈のための資料として扱われるべきことが多いとするのが有力な学説である(稲本・澤野「コンメンタール借地借家法」3頁)。

本判決も建物の登記を理由の一つに掲げる借主の主張を否定するとともに、貸主側の随時の立ち入り調査、造作の取り壊し請求など本件契約の特有の条文内容を個別具体的に取り上げて、借地権の成立を認めない根拠としており、契約当事者の意思を重視するものといえる。