

最近の判例から (8)－権利の濫用－

店舗と共にその駐車場として賃貸された土地の賃貸借契約の更新拒絶が権利の濫用に当たるとされた事例

(福岡高判 平27・8・27 判例時報2274-29) 中戸 康文

カラオケ店営業を目的として一体的に賃貸借されている店舗並びにその駐車場の各賃貸借契約について、主位的に契約の終了を理由として、予備的に契約解除の正当理由の補完として1000万円あるいは相当と思われる金員を支払うとして、賃貸人が賃借人にその明渡しを求めた事案において、店舗賃貸借契約については、契約終了、正当事由による契約解除は認められないとして、また駐車場賃貸借契約についても、更新拒絶は権利の濫用に当たるとして、賃貸人の請求が全て棄却された事例（福岡高裁 平成27年8月27日判決 控訴棄却 確定 判例時報2274号29頁）

1 事案の概要

平成21年2月、賃借人Yはカラオケ店営業を目的として、賃貸人Aとの間で本件店舗（土地・建物）を月額賃料70万円にて、賃貸人Bとの間で同店舗の本件駐車場（土地）を月額賃料30万円にて、平成21年3月より期間5年とする各賃貸借契約を締結し本件各不動産を賃借した。

平成25年1月、A及びBは、本件各賃貸借契約を期間満了となる平成26年2月末日をもって更新しない旨をYに対し通知した。

平成25年11月、Xは、Aより本件店舗を、Bより本件駐車場を購入し、Yに対する賃貸人の地位を承継した。

XはYに対し、平成25年12月に更新拒絶の通知を、平成26年3月に賃貸借契約期間経過後の本件各不動産のYの使用について異議を

述べる旨の通知をした。

XはYに対し、主位的に各賃貸借契約が終了しているとして、予備的にXには本件各不動産を自己使用する必要性があり、賃貸借契約解除の正当事由の補完として300万円を支払う等として、本件各不動産の明渡しを求め本件訴訟を提起した。

原審はXの請求を全て棄却したため、Xはこれを不服とし、また正当事由の補完として1000万円又は裁判所が相当と考える金銭を支払う用意があるとして、本件各不動産の明け渡しを求め控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの控訴を全て棄却した。

(1) 本件店舗の明渡請求について

X及びAの更新拒絶通知は、契約期間満了の1年前から6月前までの間に行われていないことから、借地借家法26条1項の要件を充足していない。従って、本件店舗賃貸借契約は、法定更新され期間の定めがない契約となっていることから、Xの契約終了による本件店舗の明渡請求には理由がない。

法定更新後のXの本件店舗の明渡請求は、借地借家法27条1項所定の解約の申入れと認められるが、X、Y双方における本件店舗の必要性の程度を比べたとき、Xの自社ビル建築の必要性の程度、賃料が低廉で不適正であるとのXの主張に合理性が認められないこと、仮に1000万円ないしこれに近い金員を、

正当事由の補完としてXが提供することを参酌しても、Y経営のカラオケ店の規模、営業年数、周辺の状態等を考量すると、本件各不動産でYが営業を継続する利益は大きく、Xの必要性がYの利益に比較して明らかに小さいことから、Xの更新拒絶に正当事由があるとは認められない。

(2) 本件駐車場の明渡請求について

認定事実には照らせば、本件各契約はカラオケ店営業のために事実上一体として締結されたものであって、本件各不動産でカラオケ店営業をするためには、本件店舗のほかに、本件駐車場を利用することが不可欠な状況にあることが認められる。しかるところ、本件店舗賃貸借契約が法定更新され、その後の解約申入れも正当事由がないとして賃貸借契約関係が継続しているにもかかわらず、本件駐車場契約が終了しているとして明渡請求が認められれば、結局本件店舗賃貸借契約の目的は達せられないこととなり、同契約の更新拒絶あるいは解約申入れについて、賃借人の保護と賃貸人との利益調整の観点から正当事由を要求した借地借家法の趣旨に明らかに反する結果となる。

一方、本件駐車場契約について更新拒絶を認めなかったとしても、本件駐車場のみでの利用価値は低く、本件店舗と一体として利用されることが社会経済上も望ましいし、当事者の合理的意思にも合致する上、その賃料が適正でない場合には賃料増額請求の行うことも可能であるから、Xに特段の不利益はない。

以上からすれば、本件店舗賃貸借契約が終了していないにもかかわらず、本件駐車場契約について更新拒絶をすることは権利の濫用にあたるといふべきであり、Bが行った本件通知はその限度で無効であって、本件駐車場賃貸借契約が本件店舗賃貸借契約とともに存

続すべきこと等を考えると、本件駐車場賃貸借契約は更新され期間の定めのない契約となったと解するのが相当である。

(3) 以上によれば、控訴人の請求を棄却した原判決は正当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

普通借家契約と一体として締結された借地借家法の適用のない土地の賃貸借契約につき、賃貸人の解除・更新拒絶が権利の濫用に当たるかが判断された事例として、本件事案は実務上参考になる。

「一体として利用されている二筆の借地のうち一方の土地にのみ借地権者所有の登記されている建物がある場合において、両地の買主による他方の土地の明渡請求が権利の濫用に当たるとした事例」（最高判 平9・7・1平6（オ）590号）において、裁判所は権利濫用法理の適用にあたり考慮すべき事情として、①買主・借地人双方における土地の利用の必要性ないし土地を利用することができないことによる損失の程度、②土地の利用状況に関する買主の認識の有無や明渡請求に至った経緯、③借地人が対抗要件を具備していないことがやむを得ないといふべき事情の有無を指摘しており、本件事案もこれに沿って判断されている。

対抗力のない借地権が権利濫用法理により保護された事例として、最高判 昭43・9・3昭39（オ）869号が、対抗力が否定された消極事例として、最高判 昭44・10・28 昭44（オ）423号、最高判 昭44・12・23 昭44（オ）317号がみられるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部主任研究員）