

最近の判例から (13)－レンタルオフィス契約と借地借家法－

レンタルオフィス入会契約に基づくフロアーの一区画の賃貸借が、建物賃貸借契約に該当するとされた事例

(東京地判 平成26・11・11 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

いわゆるレンタルオフィスの利用を目的とした入会契約につき、借地借家法という建物の賃貸借に該当するか否かが争われた事案において、契約目的である使用区画の構造、同契約の法的性格の検討から、建物賃貸借契約に該当するとして、オフィス利用者の賃借権を有することの確認請求を認容した事例（東京地裁 平成26年11月11日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年3月、X（オフィス利用者・弁護士）は、本件ビルの1階から3階にて、面積3.4㎡～12.1㎡のレンタルオフィス15部屋を運営するY（レンタルオフィス運営者）と、オープンオフィス入会契約（本件契約）を交わし、入会金15万7500円を支払い、本件区画（面積3.5㎡）に入室した。

＜本件契約の主な概要＞

- ・オープンオフィスの各サービスについて、Xは、Yが別途定める利用料金を支払うことにより利用することができる。
- ・本件契約は本件区画利用についての契約も兼ねている。利用料金等は以下の通り。
利用料金：6万900円/月
共 益 費：1万8900円/月
起業家支援プログラム費：1万500円/月
- ・YのXに対する本件区画の提供は、Yによるオープンオフィスサービスの一つを意味するものであり、一般の賃貸借契約とは異なる。それゆえ、法令上可能な限り借地借

家法の適用は受けず、賃借権や法定地上権は発生しないものとする。

- ・契約期間：2年（期間満了3カ月前までに、X・Yより申出がなければ1年間自動継続）
- ・契約解除：X・Yは3カ月前の解約申入れにより、Xはオフィス利用料金3ヵ月分の支払いにより、本件契約を解約できる。

平成25年11月、YはXに対し、平成26年3月の本件契約期間満了において、契約更新するためには新契約書による必要がある旨の通知をした。また、平成26年2月、新契約書でなければ契約更新には応じない、同年3月をもって本件契約は終了する旨の通知をした。

Xは、「本件区画は借地借家法という建物に該当し、本件契約は建物の賃貸借である。Yは契約期間満了日の1年から6カ月前までに更新しない旨の通知等をしていないことから、借地借家法26条1項により本件契約は従前の契約と同一条件で更新されている」として、Yに対し、本件区画につき賃借権を有していることの本件確認訴訟を提起した。

これに対しYは、「本件契約は典型契約である賃貸借契約とは異なり、総合的なオフィスサービスの利用を目的とした非典型契約であり賃借権は発生しない、本件契約には借地借家法の適用ない旨の特約がある」などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xが賃借権を有することの確認請求を認容した。

(1) 建物の一部であっても、障壁その他によって他の部分と区画され、独占的・排他的支配が可能な構造・規模を有するものは、借地借家法にいう「建物」と解される（最二判昭和42年6月2日 昭41(オ)1426号）ところ、本件区画は、面積3.5㎡と狭小とはいえ、四方を天井まで隙間のない障壁で囲まれ、共用スペースとは鍵付きのドアによって区画されていることから、本件区画は借地借家法にいう「建物」に該当するといえる。

(2) 本件契約の規定に照らすと、その中核的な内容は、Yが本件区画をXに使用収益させ、Xがその対価である利用料金をYに支払うというものであり、しかもXによる本件区画の使用収益は、建物の独占的排他的な使用を内容とするものと認められるから、その法的性格は、建物の賃貸借契約にほかならない。

本件契約には「賃借権は発生しないものとする」との定めがあるが、借地借家法の強行法規定の適用を合意によって排斥することができないことはいうまでもない。

(3) 本件契約によれば、Xは、別途の書面による申込みをし、別途定める利用料金を支払うことで、各種のサービスを受けることができるものとされているが、この部分は法的には本件契約と別個独立の契約か、そうでないとしても建物賃貸借契約としての本件契約に付加された付帯サービスにすぎないものであって、本件契約の基本的な法的性格の判断に影響を及ぼすものとはいえない。

また、本件契約に係る利用者に対するサービスの一環として、室内でのインターネット回線の利用、共用の会議室の利用が可能で、これらの費用は共益費に含まれていること、共用部に置かれたコピー機、プリンター（有料）、シュレッダー（無料）、掃除用具等の使用サービスが付帯していることが認められるが、共用施設・設備の利用が可能とされてい

る賃貸物件は少なくなく、これらの事情も上記(2)の認定判断を左右するものではない。

(4) 以上により、本件契約は「建物の賃貸借」に該当し、少なくとも本件区画の利用に関する限り、借地借家法26条1項、28条の適用があることから、Xの請求には理由がある。

3 まとめ

建物一部の利用契約で、またその面積が狭小であるとしても、対象区画が独占的・排他的支配が可能な構造・規模を有していること、当該契約の規定内容から、借地借家法の適用のある建物の賃貸借であるとされた本件事例は、レンタルオフィス契約が宅建業法の対象となる取引か否かを判断するに於いての判断材料になるのではないと思われる。

宅建業者においては、本件のように入会契約と称した契約であるとしても、実質的に建物の賃貸借である場合には、宅建業法の適用があることに注意する必要がある。

他に建物一部の利用契約につき、借地借家法の適用が否定された事例として、「賃借建物のフロアの一部につき、若干の什器備品を置くことにより間仕切りした一部分の転貸借につき、物理的境界がなく、独占的・排他的支配がないことから借地借家法1条にいう建物に該当しないとされた事例」（東京地判 平成21年4月27日 ウエストロー・ジャパン）が見られる。また、建物の一部の賃貸借につき、借地借家法の適用が判断された判例として、積極事例として「鉄道高架を屋根とし周壁を有する施設」（最一判 平成4年2月6日 平元(オ)1378号）が、消極事例として「デパート売場のケース貸し」（最二判 昭和30年2月18日 昭28(オ)188号）がみられるので、併せて参考としていただきたい。

（調査研究部主任研究員）