

最近の判例から

(9) - 念書の効力 -

土地の転借人所有建物の根抵当権者との念書の効力が認められた事例

(最高裁 平22・9・9 ウエストロージャパン) 古本 隆一

土地の賃貸人及び転貸人が、転借人所有の地上建物の根抵当権者に対し、借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じたときは通知をする旨の条項を含む念書を差し入れた場合に、上記通知の不履行を理由に損害賠償責任を負うとされた事例（最高裁第一小法廷 平22年9月9日判決 上告棄却 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

平成8年9月1日、土地所有者Y1、Y2はY1が代表を務めるY3（不動産の賃貸借等を目的とする会社）にその所有地を賃貸した。

同年12月2日、Y3は、Aに対し、スーパーマーケット事業の用に供する建物の所有を目的として本件土地を転貸した（以下、「本件転貸借契約」という。）。Aは、同月3日、本件土地に本件建物を新築した。

Aは平成14年7月31日、X（銀行）のAに対する銀行取引等に関する債権を担保するため、本件建物に極度額を5000万円とする第1順位の根抵当権（以下「本件根抵当権」という。）を設定した。

Xは、本件根抵当権の設定に先立つ平成14年6月25日、Aに対し、「借地に関する念書」と題する書面を交付し、これにY1らの署名押印又は記名押印を得よう求めた。Y1らは、これに署名押印又は記名押印をした上、同月8日、これをAを介してXに交付した。

本件念書は、宛先をXとし、Y2を甲、Y1を乙、Y3を丙、Aを丁として、Xが本件建物に根抵当権の設定を受けることをY1らが承諾する旨の条項の他、「丁の地代不払い、無断転貸など借地権の消滅若しくは変更を来すようなおそれのある場合は、甲、乙、丙及び丁は貴行に通知するとともに、借地権の保全に努めます。」と記載された条項（以下「本件事前通知条項」という。）を含む数個の条項で構成されている。

Xは、本件念書を受領するに当たり、Y1らに対して直接本件念書の内容、効力等について説明をしたり、Y1らの意思確認をしたりしたことはなく、本件念書は、原本1通が作成されただけで、写しがY1らに交付されることはなかった。また、本件念書を差し入れることにつき、Y1らがXから対価の支払いを受けたことはない。

Aが、平成17年12月27日、再生手続き開始の決定を受け、平成18年1月分以降の地代を支払わなかったため、Y3は、同年6月16日、Aに対し、地代不払い等を理由に本件転貸借契約を解除する旨の意思表示をし（以下、この解除を「本件解除」という。）、同月22日、本件建物を収去して本件土地を明け渡すことをAに求める訴訟（以下「別件訴訟」という。）を提起した。

Xは、別件訴訟係属中である平成18年9月5日にY3から訴訟告知を受けて初めて地代不払いの事実を知った。

別件訴訟については、平成18年12月8日、Y3のAに対する請求を全部認容する旨の第1審判決（以下「別件判決」という。）が言い渡され、同月29日、別件判決が確定し、当該判決に基づいて平成19年4月下旬に本件建物が取去され、本件根抵当権が消滅した。

Xは、Y1らがAの地代不払いが生じていることを遅くとも本件解除までの間にXに通知する義務を負い、これを怠ったことによる損害を賠償するよう求めて訴えた。

原審は、Xの訴えを認め、Xの被った損害の額を980万円と認定した上、8割の過失相殺をして、XのY1らに対する債務不履行による損害賠償請求を196万円及び遅延損害金の支払いを求める程度で認容すべきものとした。

これに対し、Y1らは、Y1らが地代の不払いが生じていることをXに通知すべき義務を負い、その不履行を理由にY1らがXに対し損害賠償責任を負うとした原審の判断には、法令の解釈を誤った違法があるとして上告した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

本件事前通知条項には、本件土地に係るAの借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じた場合は、Y1らは、Xにこれを通知し、借地権の保全に努める旨が明記されている上、Y1らは、事前に本件念書の内容を十分に検討する機会を与えられてこれに署名押印又は記名押印をしたというのであるから、Y1らは、本件念書を差し入れるに当たり、本件事前通知条項が、Y3においてAの地代不払いを理由に本件転貸借契約を解除する場合には、上記の地代不払いが生じている事実を遅くとも解除の前までにXに通知する義務を負うとの趣旨の条項であることを理解してい

たものといわざるを得ない。

そうすると、Y1らは、本件念書を差し入れることによって、上記の義務を負う旨を合意したものであり、その不履行によりXに損害が生じたときは、損害賠償を請求することが信義則に反すると認められる場合は別として、これを賠償する責任を負うというべきである。

そして、上告人らが不動産の賃貸借を目的とする会社等であること、Y1らが本件念書を差し入れるに至った経緯、Y3が本件転貸借契約を解除するに至った経緯等諸般の事情にかんがみると、XがY1らに対して上記の義務違反を理由として損害賠償を請求することが信義則に反し、許されないとまでいうことは出来ず、Xの過失を斟酌し、Y1らが上記の義務を履行しなかったことによりXに生じた損害の額から、8割を減額するにとどめた原審の判断は相当というべきである。

以上によれば、原審の判断は正当としては認することが出来る。原判決に所論の違法はなく論旨は採用することが出来ない。

3 まとめ

本判決は、一般に行われている。「借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じた場合の地主の根抵当権者への通知義務」を定めた念書の効力を認めたものである。

なお、本判決には、この事前通知条項は、賃貸人を長期にわたり対価なく法的に拘束することが不合理ではないこと、ただし、金融機関に対しては賃貸人の理解に欠けるところのないよう実務を改めるべきとの裁判官の補足意見がついていることから、実務上留意が必要である。