

最近の判例から (6)－看板等の撤去請求－

店舗を営む賃借人が設置していた看板等に関する建物の譲受人による撤去請求が権利の濫用に当たるとされた事例

(最高判 平25・4・9 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

建物地下1階部分を賃借して店舗を営む者が、建物の元所有者の承諾を得て、営業のために建物1階部分の外壁・床面に看板等を設置していたとして、建物全部を譲り受けた者が、所有権に基づき看板等の撤去を求めた事案において、看板等は建物部分と社会通念上一体のものとして利用されてきたということができるとして、建物の譲受人による撤去請求が権利の濫用に当たるとされた事例（最高裁第三小法廷 平成25年4月9日判決 破棄自判 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 本件建物は、都心の繁華街に位置する地上4階、地下1階の建物で、A（訴外）が昭和34年から所有していた。
- (2) X（上告人）は、昭和39年頃から、本件建物の地下1階部分で「そば屋」（以下「店舗」という。）を営業していた。（事実認定で、Xは、遅くとも平成8年9月までに本物件建物部分の賃借権を得たとしている。）
- (3) Xは、本件店舗の営業開始以降、Aの承諾を得て、本件建物1階部分の店舗へ続く階段の入口及びその周辺の外壁・床面・壁面等に、看板・装飾およびショーケース（以下「看板等」という。）を設置した。
- (4) 平成22年1月、Aは、本件建物をB（訴外）に売却した。
- (5) 同年4月、Bは、本件建物をY（被上告人）に売却した。なお、売買に際して作成された売買契約書には、本件建物の賃借権の負

担がYに承継されること、本件建物に看板等があること等が記載されていた。

(6) Yは、Xに対し、所有権に基づき、店舗の明渡し及び賃料相当損害金の支払いと看板等の撤去を求めて提訴した。

(7) 第1審は、Yの看板等の撤去請求を棄却したが、控訴審は「本件建物の賃借権には看板等の設置権原は含まれていない」としたうえで、Yによる看板等の撤去請求が権利の濫用に当たるとする事情は見受けられないとして看板等の撤去請求を認容した。

(8) Xは、控訴審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令違反があるとして、上告受理の申し立てをした。（なお、本件では、Yの明渡し請求及び賃料相当損害金の支払請求は棄却されたが、Yが不服申し立てをしていないため、上告審での審理対象とはなっていない。）

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原判決中のXの敗訴部分を破棄し、Yの控訴を棄却した。

(1) 看板等は、本件建物部分における店舗の営業の用に供されており、本件建物部分と社会通念上一体のものとして利用されてきたことができる。

(2) 看板等を撤去せざるを得ないこととなると、本件建物周辺の繁華街の通行人らに対し、店舗を営業していることを示す手段はほぼ失われることになり、営業の継続は著しく困難

となることは明らかで、Xには看板等を利用する強い必要性がある。

(3) Yが購入する際の売買契約書の記載や、看板等の位置等からすると、看板等の設置が本件建物の所有者の承諾を得たものであることは、Yにおいて十分に知り得たものといえることができる。

(4) また、Yに看板等の設置個所の利用について特に具体的な目的があることも、看板等が存在することによりYの本件建物の所有に具体的な支障が生じていることもうかがわれず、上記の事情の下においては、YがXに対して看板等の撤去を求めることは、権利の濫用に当たるといえるべきである。

(5) 以上と異なる原審(控訴審)の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があり、原判決中Xの敗訴部分は破棄を免れない。そして、以上説示したところによれば、Yの看板等の撤去請求は理由がなく、これを棄却した第1審判決は是認することができるから、上記部分に関するYの控訴を棄却すべきである。

(6) なお、判決は、裁判官全員一致の意見によるものだが、裁判官(田原睦夫)が以下の補足意見を付した。

① 原判決は、Xが、Aの承諾を得て看板等を設置し、BとYの売買契約書に看板等があることが記載されていたことを認定したうえで、「ビルディングの区分した建物部分を賃貸の目的とする賃貸借契約において、借地借家法31条にいう建物の範囲は、区分された建物部分及びこれと構造上一体として利用される範囲の全体として独立性を有する部分に限られると解されるところ」として、本件看板等の設置個所は同条の建物には含まれないとし、Xは同条による対抗力を主張することはできないと判示するが、共用の廊下や階段に特別の負担なく各店舗の看板が設置されてい

るような場合には、それらの看板への表示は、賃貸借契約書に明示されていなくても、賃貸借契約の内容をなしているものといえることができる。

② 借家人が同条により第三取得者に対して借家権を対抗できる場合には、上記の看板等に表示する権利も当然に対抗することができるというべきであって、看板等が借家人の独立の占有部分に存しないとの一事をもって同条の適用を否定する原判決の解釈には賛同することはできない。なお、看板設置に別個の契約がなされていたり、賃貸借契約の内容に含まれないと解されるような場合には、同条の保護の対象外であることは言うまでもない。

③ 原審で付された仮執行宣言は、裁量権の行使を誤ったと評さざるを得ないと考えられる。(詳細省略)

3 まとめ

最高裁は、建物の元所有者から承諾を受けていた看板等の設置について、その状況について十分認識していた譲受人の撤去請求は権利の濫用に当たるとした。また、補足意見として、賃貸借契約における建物の範囲について、共用の廊下や階段に特別の負担なく看板等が設置されている場合には、契約書に明示されていなくても契約の内容をなしているといえるなどの考え方を示した重要な判決と言える。

看板等の設置に関しては「使用契約」等が締結されるのが一般的だが、いわゆる賃借権の負担付の建物の売買に際しては、対象となる建物部分だけでなく、共用部分等の利用も確認し、その権原等を明確にしておくべきであろう。