

最近の裁判例から (11)－借地権更新料支払義務－**「然るべき金額の更新料を支払う」旨の特約には具体的権利性を認めることはできないとして更新料請求を棄却した事例**

(東京地判 令5・2・28 2023WLJPCA02288016) 西崎 哲太郎

借地契約の賃貸人（地主）が借地人に対して借地権の更新料を請求した事案において、更新が合意更新であったとは認められず、仮に合意更新であったとしても、「然るべき金額の更新料を支払う」旨の特約は、裁判所において客観的に更新料の額を算出することができる程度の具体的基準ではないから具体的権利性を認めることはできないとして、貸主の更新料請求を棄却した事例

1 事案の概要

X（原告・貸主・個人）は、平成12年1月27日、Y（被告・借主・個人）に対し、都内の本件土地（277.68㎡）を、目的を普通建物所有とし、賃料を月額38,000円、期間を20年間（令和2年1月26日期間満了）とする約定で賃貸した。

本件契約に係る契約書には、「期間満了の時に、XとYは協議の上本件契約を更新することができる。その際、YはXに対し然るべき金額の更新料を支払う。」旨の条項（以下「本件条項」という。）が設けられた。

本件契約の満了日（令和2年1月26日）の10か月以上前である平成31年3月、XはYに対し、一般的に借地契約の更新料は土地の実勢価格に基づき算出した借地権評価額の5%が相場であるとして、本件契約の更新料として382万円を提示した。

これを受けたYは、平成31年4月、Xに当該提示額の考え方について質疑する書面を送付したため、これを踏まえて、Xは、円満な

更新手続の観点から、同年12月、更新料を350万円に引き下げて再提示した。

これに対し、Yは、令和2年1月8日、Xに対し、「一義的かつ具体的に金額を算定し得る更新料支払合意がないため、法的には更新料支払義務がない」旨を連絡した。

X Y間で本件契約の更新に関する合意がされないまま更新期限の令和2年1月26日を経過したが、Yは引き続き本件土地上に建物が存在する状態で本件土地の使用を継続した。

同年2月13日、XとYは、本件契約の地代を月額52,180円とする旨合意したが、Yは、本件契約は令和2年1月26日に法定更新されたと主張して更新料支払を拒絶した。

XはYに対し、以下を主張して、改めて算出した更新料559万円の支払いを求める本件訴訟を提起した。

〔Xの主張の要旨〕

- (1)本件契約の更新後の賃料について合意したのが令和2年2月13日であったとしても、本件契約は合意更新されたものであり、その更新には本件条項が適用され、Yは相当額の更新料を支払う義務を負う。
- (2)本件契約のような長期間継続する賃貸借契約においては、その間の社会ないし経済の情勢の変化による地価の上昇にもかかわらず地代が低価格のまま継続することが多く、更新料は、その不均衡を調整する役割を有するため、更新料に係る規定には「相当の」や「然るべき」など

の文言が用いられていることからすると、本件条項に更新料算出のための具体的基準が定められていないとしても、Yは、裁判所が算定する相当額の更新料を支払う義務を負うべきである。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

XY間で本件契約の更新に関する合意がされないまま本件契約の期間満了日の令和2年1月26日が経過したところ、Yらは、同月27日以降も、本件土地上に建物が存在する状態で、本件土地の使用を継続した。このような中で、Yは、本件契約が法定更新された旨を主張していること、他方で、同年2月13日に新たな賃料額の合意はされたものの、これを超えて、本件賃貸借契約について更新する旨の明示の合意がされたと認めるに足る証拠は存在しないことに照らすと、本件契約が合意により更新されたものであるとまで認めることはできない。

また、仮に、本件契約が合意により更新されたとしても、本件条項は、その「然るべき」という文言が、抽象的で、裁判所において客観的に更新料の額を算出することができる程度の具体的基準ではないから、具体的権利性を認めることはできない。

よって、本件契約が令和2年2月13日に合意により更新されたことを前提に、Yらが、Xに対し、本件条項に基づき、本件契約の更新に係る更新料を支払う義務を負うということとはできない。

また、XがYに対し、本件契約の更新に係る更新料として382万円を提示したところ、Yは、その考え方につきXの意見を伺いたい旨記載された平成31年4月25日付け書面を送

付してXに連絡したことが認められるところ、Yの上記連絡をもって直ちに、Yらが本件契約の更新に係る更新料の支払を了承したものであるということはできず、XとYらとの間において、本件契約の更新に係る更新料を支払う旨の合意がされたとまで認めることもできない。

3 まとめ

本事案は、借地契約の更新が法定更新であったと事実認定し、合意更新ではないので合意更新時の更新料支払に関する特約条項は適用されないとして、更新料支払義務を否定した事例である。

更に、もし仮にこれが合意更新であったとしても、「然るべき」という文言が抽象的で、裁判所において客観的に更新料の額を算出することができる程度の具体的基準ではないから、具体的権利性を認めることはできないと判示している点が参考になる。

本裁判例と同趣旨の事例として、「更新料の支払請求権が具体的権利性を有するのは、それが更新料の額を算出することができる程度の具体的基準が定められていることが必要であるところ、その『相当の更新料』という文言が抽象的で、裁判所において客観的に更新料の額を算出することが出来る程度の具体的基準ではないから、具体的権利性を肯定することはできない。」としたものがある。(東京高判令和2.7.20)

(調査研究部上席調整役)