

I-11 賃貸借契約の解除と終了 II

担当：安藤・川上・山口

X は、京都の北山に 300 坪の土地甲のほか、約 1500 坪の農地と約 400 坪の宅地を所有する地主である。甲は、もとは X の屋敷だったが、1980 年ごろに X が転居してから後は、周囲に有刺鉄線をはりめぐらせた状態で無人のまま放置され、荒れ地の状態だった。

Y は、自分の経営する自動車販売会社 Z の事業を拡大するため、不動産業者 F に頼んで、手頃な賃借地を物色していた。F が甲の存在を聞きつけて Y に紹介したため、1993 年 7 月ごろから、F の媒介により XY 間で賃貸借契約の締結交渉が行われた。その際、X は、借地権を設定すると事実上半永久的に返還を求めることができなくなると認識していたため、当初は消極的だったが、F から、賃貸期間を 2 年とする「一時使用」の特約を結んでおけばそのような危惧はないとの助言を受け、賃貸に応ずる気になった。Y の側は、事業の拡大が目的であり、甲に相当額の資本を投下する予定だったため、期間は一応 2 年とするとしても、期間満了ごとに更新し、長期にわたって甲の使用を継続させてほしい旨を強く希望した。これに対し、X は、Y の希望を拒絶する態度は示さず、将来甲をみずから使用する計画がある旨を述べることもなかった。

Y は、甲で自動車展览展示・販売することを予定し、中古車は露天の駐車場に展示するとしても、新車については展示場を建てることを希望したのに対し、X は、賃貸借終了時の撤去が容易になるよう、組み立て式の建物に限るとの提案をした。Y は、新車を販売する以上、顧客の信用を害さないためにも、相応の建物の築造を認めてほしい旨を強く求めたところ、F から、賃貸期間が 2 年という定めであるため、鉄筋コンクリートのような堅固な基礎は用いないという約定にすべきであることが提案され、Y も了承した。このほか、X は、権利金を受領すると借地権が生じることを危惧したため、権利金は授受しないことになったが、その代わり賃料は相場よりも高くし、坪あたり月額 2000 円とすることが了承された。また、X は、Z が借主になると借地権が生じることを危惧して、Y が借主となることを希望したため、Y もこれを了承した。

そこで、1993 年 9 月 1 日、XY 間で、甲を月額 60 万円賃料で賃貸する旨の契約が締結された。その際、契約書の表題は「一時土地使用賃借契約書」とされ、本件賃貸借契約は「一時使用」とし、期間は 2 年とするが、期間満了時に当事者の合意により更新できること、Y は甲のうえに 60 坪の限度で木造モルタル仕上げの工法により自動車展示場を築造できるが「永久的重基礎的施設」は設置できず、「甲に建設する建物については、堅固な土台基礎とすることはできない」ことが明記された。

その後、Y は、甲の引渡しを受け、甲の整地・造成を行い、駐車場とする敷地部分にコンクリートをしいたうえ、費用約 1500 万円を投じて、床面積 60 坪の建物乙を建築した。乙は、コンクリートの基礎および木造の土台のうえに木造の柱を立て、木造および鉄骨の梁を組み、鉄板瓦棒で屋根を葺き、外壁はラスモルタルで仕上げられた。X は、乙の建築過程で現場を訪れた際に、多数の鉄骨が使用されていたため、F に約定に反する旨を指摘したが、

F から「鉄骨はボルト締めであるから簡単に取り壊しできるし、鉄骨を使わないと地震が起こった時は危険である」との回答があったため、ひとまず納得した。

乙の完成後、Y は Z 会社の営業を開始し、乙に新車を展示するほか、外の駐車場にも中古車を展示して販売した。その後、XY 間の契約は、1995 年 9 月 1 日と 1997 年 9 月 1 日に、両者の合意によりそれぞれ期間を 2 年として更新された。X はこの間に何度か現地を訪れたが、とくに Y に問題を指摘したことはなかった。

ところが、1999 年 8 月 1 日に、X は、Y に対し、甲の賃料を坪あたり月額 3000 円に増額したい旨を申し入れてきた。Y は、地価が低下していることからこの申し出を拒絶したところ、X は、同年 8 月 10 日に、同年 8 月末日をもって賃貸借契約が終了することを理由に、甲の明渡しを求めた。同年 9 月になっても、Y がこれに応じないため、X は、弁護士に依頼して調べさせたところ、1999 年 1 月から、Y は Z の相談役（名目上の役職であり、経営には関与せず、報酬も受け取っていない）に退き、同業者である K が Z の代表取締役役に就任し、経営にあたっていることが判明した。

Question

(1) X は、Y に対し、賃貸借期間の満了を理由に甲の明渡しを求めることができるか。

- (a) X が甲の明渡しを求めるためには、どのような要件が備わる必要があるか。
- (b) Y は、X の明け渡し請求を拒絶するために、どのような主張をする可能性があるか。
- (c) X は、本件に借地借家法の存続保障に関する規定が適用されないと主張できるか。

(2) X は、Y に対し、無断転貸を理由に甲の明渡しを求めることができるか。

- (a) X が甲の明渡しを求めるためには、どのような要件が備わる必要があるか。その際、とくに「転貸」があったという事実をどこに求める可能性があるか。
- (b) Y は、X の明渡し請求を拒絶するために、どのような主張をする可能性があるか。
 - (ア) その際、とくに「転貸」について、X の承諾があるといえる可能性があるか。
 - (イ) かりに承諾がないとしても、Y は明渡し請求を拒絶するために、何を主張する可能性があるか。

(3) X は、Z に対し、甲の明渡しを求めることができるか

- (a) X が甲の明渡しを求めるためには、どのような要件が備わる必要があるか。
- (b) Z は、X の明渡し請求を拒絶するためには、どのような主張をする可能性があるか。

(1) X は、Y に対し、賃貸借期間の満了を理由に甲の明渡しを求めることができるか。

(a) X が甲の明け渡しを求めるためには、どのような要件が備わる必要があるか。

文責：山口

賃貸借契約が成立すれば、それで返還請求が基礎づけられる[契約成立説]のか、それとも、存続期間が満了して（賃貸借契約が終了して）返還請求が基礎づけられる[契約終了説]のか

で争いがある。

[契約成立説]

成立要件 賃貸借契約の締結
賃貸借物の引渡し

[契約終了説]

成立要件 、 に加え、 存続期間が経過し、賃貸借契約が終了したこと

賃貸借契約のような賃借型の契約は、目的物の価値をある期間借主に利用させることを目的とするものであり、目的物を受け取るや否やただちに交換すべき賃借は、およそ無意味である。したがって、[契約終了説]をとる。

<あてはめ>

1993年9月1日、XY間で、甲を月額60万円の賃料で賃貸する旨の契約が締結された。さらに1995年9月1日と1997年9月1日に、両者の合意によりそれぞれ期間を2年として更新されている。(を満たす)

YはXから契約締結後に甲の引渡しを受け、建物乙を建築している。(を満たす)

Xは1999年8月10日に、同年8月末日をもって賃貸借契約が終了することを理由に、甲の明け渡しを求めた。(を満たす)

よって返還請求の要件を満たしている。

(b) Yは、Xの明け渡し請求を拒絶するために、どのような主張をする可能性があるか。

借地借家法は、借地権（建物所有を目的とする地上権または土地賃借権）の存続期間に関し、民法の特則を設けている。返還請求の成立要件を満たす場合でも、その土地の賃貸借契約が「建物の所有を目的とする」ときは、借地人がこの事実を主張・立証すれば、借地借家法3条により、存続期間は30年とされる。また、借地契約を、合意によって更新するときの存続期間は更新日から10年（借件設定後の最初の更新の場合は20年）である。契約でそれより長い期間を合意した時は、その期間である。

借地借家法3条

借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

借地借家法4条

当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、更新の日から十年（借地権の設定後の更新にあつては、二十年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めた時は、その期間とする。

よって、Y は、借地借家法 3 条・4 条を理由に、存続期間は更新日から 10 年であると主張し、X の明け渡し請求を拒絶する可能性がある。

仮に借地借家法 3 条、4 条の適用が認められないとしても、借地借家法の建物買取請求権（13 条）を理由に甲土地の明渡しと乙建物買取の同時履行を主張して明渡し請求を拒絶することや、賃貸人の費用償還義務を理由に留置権を行使して明渡し返還請求を拒絶すること（賃貸借契約が終了すれば Y は X に対して有益費の償還請求権を取得する）が考えられる。

(c)X は、本件に借地借家法の存続保障に関する規定が適用されないと主張できるか。

建物の所有を目的とする土地の賃貸借であっても、「臨時設備の設置そのほか一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合」には、存続期間に関する借地借家法 3 条は適用されない（借地借家法 25 条）。

借地借家法 25 条

第 3 条から第 8 条まで、第 13 条、第 17 条、第 18 条及び第 22 条から前条までの規定は、臨時設備の設置そのほか一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

この要件をどのように理解するかについては争いがある。

[主観説]

当事者の意思を基準とし、賃貸借契約を短期に限って存続させるという当事者の合意があれば、一時使用と認めてよいとする。

→ 短期に限る旨の合意

[客観説]

存続保障に関する借地借家法の規定を適用する必要があることを基礎づける客観的・合理的事情が存在する場合にかぎって、一時使用と認めて用意とする。

→ 客観的合理的事情

[主観説 + 客観説]

当事者が賃貸借契約を短期にかぎって存続させる旨の合意をしたことを前提として、その合意をそのまま認めても良いような客観的合理的事情がある場合に、一時使用と認めてよいとする。

→ 短期に限る旨の合意、 客観的合理的事情

借地借家法が強行的に存続保障を認めているのは、実態としての借地関係は長期にわたって存続することを予定してなされているにも関わらず、存続期間がしばしばその実態にふさわしい長さのものとして約定されないためである。したがって一時使用の賃貸借を認めてよいのは、客観的に見て、借地関係の実態がこの借地借家法の存続保証の必要のないものである場合にかぎられると考える。また、そもそも短期に限る旨の合意が行われていなければ、客観的合理的事情の有無を問うまでもなく、存続保証に関する規定の適用を排除すべき理由はないと考える。よって[主観説 + 客観説]をとって考える。

では、 短期に限る旨の合意、 客観的合理的事情 を判断するための基準は何か。

□ 短期に限る旨の合意

短期に限る旨の合意があるかどうかを判断する際には、借地上に建物を所有する通常の場合を基準として、合意された存続期間がとくに短いといえるかどうかを基準となる（最判昭和45年7月21日）。借地借家法の趣旨からみて、少なくとも借地借家法が定める借地権の存続期間よりは相当短いものに限られるとされている。

□ 客観的合理的事情

客観的合理的事情があるかどうかを判断する際には、次の点が考慮されている。

土地の利用目的からみた合理性

賃借人が事故の営業のためにその土地を継続的に使用することが容認されていた場合は、「一時使用」という文言があるときでも、短期に限る旨の合意に合理性があるとは言えない。不法占拠の場合など、土地利用者がもともと利用権限を有しておらず、その土地の明け渡しをめぐる紛争の結果、一定期間を限って使用を認めることとされた時は、その合意は一時使用の賃貸借の合意として合理性があるとされる。

地上建物の種類・構造との整合性

契約で仮設建築物の建築のみが認められており、現実の建物も仮設建築物であるという事情は、一時使用の賃貸借と判断する一つの資料とされる（最判昭和36年7月6日）。

ただし、仮説建築に限る旨の条項が明記されていても、実際には本建築というべき建物が建築され、地主側が容認していたとみられる場合は、一時使用と賃貸借と認められないとされる（東京地判昭和58年2月16日）

更新

期間満了時に更新できる旨の特約は、賃貸借が長期間継続することを予定したものであり、これだけでは決め手にならないとしても（岐阜地判昭和27年3月24日）、少なくとも一時使用の賃貸借であることを否定する方向に働く。

しかし、実際に更新が行われたという事実があっても、「賃貸人がわが短期とする事情にとかく変化はなく、まだ明渡しを求める必要が生じていないだけである」という可能性も十分ありうるため、これだけでただちに一時使用の賃貸借であることを否定する意味をもたない（最判昭和37年2月6日）。

賃料の改定

賃料の改定をなしうる旨の特約は、賃貸借が長期間継続することを予定したものであり、少なくとも一時使用の賃貸借であることを否定する方向に働く（名古屋高判昭和29年6月2日）。

しかし、契約期間中に賃料を増額したという事実があっても、経済変動等の事情に左右されることであるため、これだけでただちに一時使用の賃貸借であることを否定する意味をもたない（最判昭和36年7月6日）。

権利金の授受

権利金が土地の経済的価値の売却の対価という意味をもつと介される場合には、その支払いがあるのに一時使用の賃貸借と評価することはできないとされる。

賃貸人の土地使用の必要性

賃貸人に短期間の後に土地を使用する計画があったという事情は、一時使用の賃貸人がどうかを判断する一つの要素とされるが、それだけでは決め手にならないとされる。

< あてはめ >

本問では、貸人 X は、借地権が設定され事実上半永久的に返還を求めることができなくなるのを恐れて、「一時土地使用賃借契約書」と契約の表題を定め、本契約を期間2年の「一時使用」とし、期間満了時に当事者の合意により更新できることとした。よって、契約を短期に限る旨の合意があるといえる。また、Y は甲土地の上に60坪の限度で木造モルタル仕上げの自動車展示場を築造できるが、「永久的重基礎的施設」は設置できず、「甲に建設する建物については、堅固な土台基礎とすることはできない」こ

とも明記されている。さらに、Xは権利金を受領していないため、一時使用の賃貸借であると考えられそうである。

しかし、Yは自動車販売会社Zの事業の拡大が目的であり、甲に相当額の資本を投下する予定であるため、期間は一応2年とするとしても、期間満了ごとに更新し、長期にわたって甲の使用を継続させて欲しい旨を強く希望した。こつまり、賃貸人Yには、短期間の後に土地を使用する計画があった。これに対してXはこの希望を拒絶する態度は示さず、また将来甲をX自ら使用する計画がある旨も伝えなかった。

また、Yはコンクリートの基礎および木造の土台の上に木造の柱を立て、木造および鉄骨の梁を組み、鉄板瓦棒で屋根を葺き、外壁をラスモルタルで仕上げた建物乙を建築した。この建築過程の現場を訪れた際にXは多数の鉄骨の使用は約定に反すると指摘したが、Fから「鉄骨はボルト締めであるから簡単に取り壊しができるし、鉄骨を使わないと地震が起こったときは危険である」との回答があったため、ひとまず納得した。

さらに、YがZ会社の営業開始し、1995年9月1日、1997年9月1日に両者の合意によりそれぞれ期間2年として更新され、Xはこの間に何度か現地を訪れたが、特にYに問題を指摘しなかった。

以上の事情を鑑みれば、短期の合意が成立したといえる客観的合理的事情はないと考えられるため、Xは、本件に借地借家法の存続保障に関する規定が適用されないと主張することができない。

(2) Xは、Yに対し、無断転貸を理由に甲の明渡しを求めることができるか。

- (a) Xが甲の明け渡しを求めるためには、どのような要件が備わる必要があるか。
その際、特に「転貸」があったという事実をどこに求める可能性があるか。

文責：川上

1 設問(2)(a)前段について

Xは無断転貸(612条1項)を理由とする解除権(612条2項)を行使し、甲の明渡しを求めることが考えられる。そこで以下、いかなる要件が備わる必要があるか検討する。

<賃借権の無断譲渡・転貸による解除の成立要件>

- (a) 賃貸借契約の終了による返還請求の前提要件

(ア) 賃貸借契約の締結

(イ) 賃借物の引渡し

- (b) 解除原因—賃借権の譲渡・転貸

(ア) 契約締結の要否

- a) 契約締結必要説 賃借権の譲渡または転貸をしたというためには、一

般に、その旨の締結をしたことが当然の前提であるとする。

- b) 契約締結不用説 契約の解除が認められるためには、賃借人が第三者に使用収益させれば足り、その間の法律関係のいかんは問わない。したがって、契約が締結されたことの主張・立証は不要であるとする。

- c) 考察

賃貸人は賃借人に限って賃借物の使用収益を認めている以上、賃借人が他の者に賃借物を使用収益させているならばそれだけで賃借人は契約に違反していることは明らかであり、契約の解除を認めるべきである。

また、賃貸人にとって、賃借人と賃借物を使用収益している第三者との間にどのような法律関係があるかは容易に把握しがいことが少なくないにも関わらず、かかる法律関係を賃貸人が明らかにしなくてはいけないとすると、賃借物を第三者が明らかに使用収益しているに、契約を解除できないことになりかねない。

よって、契約締結不要説が妥当であると解する。

(イ) 2) 使用収益の意味

- a) 引渡説 賃借人が第三者に賃借物を引き渡せば、それで第三者に賃借物を使用収益する可能性を与える以上、解除が認められても仕方がないとする
- b) 現実の使用収益説 解除が認められるには、賃借人以外の第三者が賃借人から賃借物の引き渡しを受けただけでなく、現実にその賃借物を使用収益したことが必要であるとする

- c) 考察

解除権発生という重大な効果を生ずる要件でもあるから、現実の使用収益説の方が妥当である。

(ウ) 射程—借地上の建物が譲渡・賃貸された場合

- a) 借地上の建物の譲渡 土地賃借人が借地上の建物を第三者に譲渡した時は、特別な事情のない限り、敷地の賃借権も第三者に譲渡されたものと推定される。建物の所有権は、敷地の利用券を伴わなければ、その効力を全うできない以上、敷地の利用権は従たる権利として建物所有権に付随すると考えられるからである。
- b) 借地上の建物の賃貸 土地賃借人が借地上の建物を第三者に賃貸しても、敷地を第三者に転貸したことにはならず、土地賃貸人は契約を解除できないとされる。なぜなら、土地賃貸人は、建物所有のために

土地を賃貸した以上、その建物の利用に伴う敷地の利用は当然甘受しなければならないものであり、また、建物賃借人によって敷地の利用形態は変わるものではないからである。

(c)解除の意思表示

以上の解除原因があることを前提として、賃貸人が賃借人との賃貸借契約を解除することにより、賃貸借契約は終了する

以上を踏まえて本問を検討すると、X が甲の明け渡しを求めるためには、以下の要件が備わる必要があると解する。

- ☐ XY 間の賃貸借契約の締結
- ☐ の契約に基づく目的物の引渡し
- ☐ Y と Z との間の転貸借契約の締結（← 契約必要説に立った場合）
- ☐ 目的物の引渡し及び Z の使用収益
- ☐ X による の契約を解除するという意思表示

2 設問(2)(a) 後段について

契約不要説に立った場合、「転貸」があったという事実を求めるためには、目的物の引渡し及び転借人の使用収益を立証すればよい。以下、契約不要説に立って検討する。

本問において、Z は、甲地上に建設した建物乙に新車を展示するほか、外の駐車場にも中古車を展示して販売している。

この点、上述のように、土地賃借人が借地上の建物を第三者に賃貸しても、敷地を第三者に転貸したことにしないため、建物乙における敷地については「転貸」したことにしない。一方、Z は、乙建物と同時に乙建物外の甲地を駐車場として使用収益している。

したがって、X は Z が甲地の駐車場として使用収益している点に「転貸」があったという事実を求める可能性がある。

(b) Y は、X の明渡請求を拒絶するために、どのような主張をする可能性があるか。

(ア) その際、とくに「転貸」について、X の承諾があるといえる可能性があるか。

まず、Y は X に対し、Y は Z 会社の経営者であり実質的に Y と Z を同視して考えられるため、「転貸」にあらたらないと主張することが考えられる。

この点、確かに、1991年1月までは Y は Z 会社の経営者であるためかかる主張は認められると思われる。しかしながら、1991年1月以降、Y は Z の相談役に退き、同業者である K が Z の代表取締役役に就任し経営にあたっているため、Y と Z 会社を同

一視することは認められない。

そこで、Yは、1991年1月以降に関しては、612条1項の「承諾」があることを理由にXの明渡請求を拒絶することが考えられる。以下、本問においてXによる承諾があるといえる可能性があるか検討する。

まず、XはYが自らの事業の拡大を目的として甲を継続使用したいという希望を聞きながらも、拒絶する態度を示していない。

また、Yを借主としたのは借地権の発生を恐れてのことであつたことからXは、Zによる甲の使用収益がなされることを許容していたものと考えられる。

そして、実際にYにより甲地上に乙建物が造成され、乙を利用してZ会社の営業が開始されてZによる甲の使用収益が行われ始めたといえる段階に至った後に、何度か現地に訪れた際にも、XはYに対してZによる利用がされているとの問題を指摘していない。

以上のことからすれば、XはYZ間の転貸借につき黙示の承諾をしていたものといえそうである。

もっとも、1999年1月以降は、YはZの相談役に退き、同業者であるKがZの代表取締役役に就任し、経営にあたっているが、Xはかかる事情を弁護士に依頼するまで把握していなかった。

したがって、Xは、1999年1月以降の事情を含めて承諾をしているとは解し得ないため、Xの承諾があるといえる可能性はないと解する。

(イ) かりに承諾がないとしても、Yは明け渡し請求を拒絶するために、何を主張する可能性があるか。

ここで、転貸についてXの承諾がない場合、Yは上述の要件を満たさない、解除するに足る背信性がない、という2つの主張が考えられる。以下、それぞれにつき検討する。

1 について

Yは、契約締結必要説に立ち、YZ間に転貸借契約が認められない以上、要件を満たさない、と主張する可能性がある。

2 について

612条により、賃貸人の承諾がない限り無断転貸は認められないのが原則である。

もっとも、賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして目的物の使用収益をなさしめた場合であっても、元来、賃貸借が当事者の個人的信頼を基礎とする継続的法律関係であることに鑑みて、賃借人の当該行為が賃貸人に対する「背信的行為と認めるに足らない特段の事情」がある場合においては、同条の解除権は発生しないものと解する（判例に同旨）。

(背信性不存在の判断基準)について

譲渡・転貸の範囲・継続性

利用主体の変更の実質性

()法主体の形式的変更

- 法主体が形式的に変更しても、実体に変更がなければ、実質的には譲渡・転貸がない以上、背信性がなく、解除は認められないとされる。

()法主体の実質的変更

- 原則：賃借人である法人の経営者が変わっただけの場合は、形式上は賃借人に変更がない以上、原則として、賃借権の譲渡・転貸がなく、解除は認められない。
- 例外：ただし、法人格が全く形骸化している等、賃借人が実質的には法人ではなく、その経営者である場合は、賃借権の譲渡・転貸があるとされる可能性がある。

では、Yはいかなる事情をもって背信性がないと主張することが考えられるか。

この点、上述のように、あくまでKは「同業者」に過ぎず、会社の運営方針が変更する可能性も大いにあるため、無断転貸をすることは背信性があるようにも思われる。

しかしながら、代表取締役の使用という点に着目すれば、形式上変わりはなく背信性がないとも解される。

したがって、Yはかかる事情をもって、「背信的行為と認めるに足らない特段の事情」がある旨を主張し、明渡請求を拒絶する可能性が考えられる。

(3) Xは、Zに対し、甲の明渡しを求めることができるか。

(a) Xは、Zに対し、甲の明渡しを求めるためには、どのような要件が備わる必要があるか。

文責：安藤

この点、Xは、次の二つの方法により甲の明渡しを請求する可能性があると考ええる。

Xは、Zに対し、所有物に対する侵害を理由とする物権的返還請求権により、甲の明渡し請求をする。

要件

- (1) 所有権が、本人に属していること。
- (2) 第三者が、その所有権を侵害し、現在占有していること。

賃貸人への明渡し可否

- ・ 賃借人への明渡し説 → 賃借人との賃貸契約を解除しなければ、直接賃貸人への明渡しは認められない。

- ・ 賃貸人への明渡し説（判例） → 第三者は、賃貸人との関係では無権源占有者であるため、直接賃貸人への明渡しが認められる。

X は、Z に対し、賃借物の用法遵守義務違反に基づき、当該賃貸借契約を解除し、原状回復義務により賃借物の明渡しを請求する。

要件

- （１）当事者が賃貸借契約を締結したこと。
- （２）賃貸人が賃借人に賃借物を引き渡したこと。
- （３）賃借人が負う用法遵守義務を明らかにした上で、それに違反したこと。
- （４）用法遵守義務の履行を催告し、相当の期間が経過したこと。
- （５）以上の要件を満たした上で、賃貸人が契約解除の意思表示をしたこと。

立証責任

- ・ 不作為義務 → 賃貸人が債務不履行を主張、立証。
- ・ 作為義務 → 賃貸人が賃借人に作為義務を課していることを主張、立証。

あてはめ

本問において、「X は、京都の北山に 300 坪の土地甲ほか様々な宅地を所有する地主である」とあることから、所有権は X に所属している。また、X が明渡しを求めた際に、弁護士に調査をさせたところ、賃貸借契約をした Y ではなく K が Z の代表取締役として甲土地を使用し、経営を行っていた。このことは、甲土地が Y から K へ転貸されたことを意図し、現在、甲土地を第三者が占有していると評価できると解する。

以上から、判例の趣旨により、X は、Z に対して、甲土地の返還を請求すると解する。

本問において、1993 年 9 月 1 日に XY 間での、甲に関する賃貸借契約が締結され、その後 Y は甲の引渡しを受けた。その契約には、「木造モルタル仕上げの工法により自動車展示場を築造できるが、永久的重基礎的施設は設置できず、甲に建設する建物については、堅固な土台基礎とすることはできない」という約定が含まれている。しかし、実際には、「コンクリートの基礎および木造の土台のうえに木造の柱を立て、木造および鉄骨の梁を組み」とあるように、多数の鉄骨が使われた。これは、用法遵守違反とすることも可能であろう。

以上より、X は、Z の不作為義務違反を主張、立証することで、Z に対して対応を催告し、相当の期間が経過したのち、賃貸借契約解除の意思表示を行うことにより、契約を解除し、甲土地の返還を請求すると解する。

（b）Z は、X の明渡し請求を拒絶するために、どのような主張をする可能性があるか。

この点、(a)の二つの観点より考察する。

Zは、Xの返還請求を拒絶するため、甲土地について適法な占有権限を有していることを主張する可能性がある。

要件

- (1) 賃貸人と賃借人の間で賃貸借契約が成立したこと。
- (2) 賃借物が賃借人に引き渡されたこと。
- (3) 賃借権を譲渡する旨の契約を締結したこと。
- (4) 賃借物が第三者に引き渡されたこと。
- (5) 賃借権の譲渡について、賃貸人の承諾がある、もしくは、背信性がないこと。

Zは、Xの返還請求を拒絶するため、両者の信頼関係が破壊されるまでにはいたっていないことを主張する可能性がある。

要件

- (1) 義務の重要性が低く、賃貸人に生じている不利益が大きいといえない場合。
- (2) 義務違反の程度が軽微で、賃貸人に生じている不利益が大きいといえない場合。

あてはめ

{要件(1)～(4)については省略する。}

賃借人YからZ(K)への甲土地賃借権譲渡は、背信的行為にあたるのが問題となる。この点、法人の法主体について考察する。

賃借人Yは、Xに無断で甲土地賃借権をZ(K)に譲渡しており、自由競争を逸脱したXを害する目的(背信性)を持っていた可能性が考えられる。しかし、本問においてYは、会社Zの元経営者であり、実質的な法主体はZであったと評価することが可能である。現経営者Kについても同様である。そうであるなら、経営者がYであるかKであるかは関係なく、甲土地についての賃借権は実質的に会社Zに帰属しているとみなすのが妥当である。

よって、背信性を認めることはできず、Zは、適法な占有権限に基づき、Xの甲土地返還請求を拒絶する可能性があると解する。

甲土地に築造された自動車展示場の構造について、X に大きな不利益を生じさせているかが問題となる。

本文から推察するに X は、甲土地についての借地権を発生させない目的で、「木造モルタル仕上げの工法により自動車展示場を築造できるが、永久的重基礎的施設は設置できず、甲に建設する建物については、堅固な土台基礎とすることはできない」という約定を結んだと考えられる。意図せず借地権が設定された場合は、賃貸人にとって不利益が大きくなる恐れがあるため、当該義務の重要性は高いものと評価できる。そうであるならば、多数の鉄骨を使った自動車展示場は義務違反であり、なおかつ、X に生じる不利益も大きいと評価できる可能性がある。

しかし、仮に、自動車展示場の構造が当該義務に違反しているとしても、X は F より、「鉄骨はボルト締めであるから簡単に取り壊しができるし、鉄骨を使わないと地震が起こったときは危険である。」という説明を受け、納得している。この事実は、当該義務違反が軽微であり、X に生じる不利益が大きくないことを主張する根拠となるであろう。

よって Z は、X との関係において信頼関係の破壊があったとはいえないことを主張し、X の甲土地返還請求を拒絶する可能性があると解する。

参考文献

山本敬三「民法講義 IV」

司研「紛争類型別」、「要件事実Ⅰ」、「要件事実Ⅱ」

参考判例

東京地判昭和58年2月16日判タ498号121頁