

平成18年5月17日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 岩立英雄

平成17年(ネ)第5659号 建物収去土地明渡請求控訴事件 (原審・東京地方裁判所平成16年(ウ)第1435号)

口頭弁論終結日 平成18年2月27日

判 決

東京都中央区銀座3丁目 [REDACTED]

控訴人 (参加人) [REDACTED]

代表者代表取締役 [REDACTED]

訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

同 [REDACTED]

同 [REDACTED]

[REDACTED]

被控訴人 (被告) [REDACTED]

[REDACTED]

被控訴人 (被告) [REDACTED]

[REDACTED]

被控訴人 (被告) [REDACTED]

上記3名訴訟代理人弁護士 [REDACTED]

同 [REDACTED]

主 文

1. 控訴人の本件控訴及び当審における予備的請求をいずれも棄却する。
2. 当審の訴訟費用は、控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

1 原判決を取り消す。

2(1) 主位的請求

被控訴人らは、控訴人に対し、原判決別紙物件目録記載2の建物を収去して同目録記載1の土地を明け渡せ。

(2) 予備的請求

被控訴人らは、控訴人に対し、相当な金額の支払を受けるのと引き換えに、原判決別紙物件目録記載2の建物を収去して同目録記載1の土地を明け渡せ。

3 被控訴人らは、控訴人に対し、平成14年5月24日から上記2の土地明渡済みに至るまで、1か月228万9738円の割合による金員を支払え。

4 訴訟費用は、第1、2審を通じ被控訴人らの負担とする。

5 上記2、3につき、仮執行宣言。

第2 事案の概要

1 本件は、原判決別紙物件目録記載1の土地（本件土地）の所有者ら（ ほか12名。以下「本件委託者」という。）から本件土地の共有持分全部の信託的譲渡を受けた控訴人が、本件土地上の同目録記載2の建物（本件建物）の所有者である被控訴人らに対し、土地賃貸借契約（本件賃貸借契約）が平成14年5月23日に終了したと主張して、本件建物を収去して本件土地を明け渡すことを求めるとともにその明渡済みに至るまでの約定の賃料（ただし、控訴人の増額請求により増額されたと控訴人が主張する金額の賃料）相当の損害金1か月当たり228万9738円の支払を求める事案である。これに対し、

被控訴人らは、平成14年1月18日と同年6月12日に、本件賃貸借契約の更新を請求するとともに、その期間満了後も本件土地上に本件建物を所有して本件土地の使用を継続していると抗弁するので、これに対し、控訴人は、さらに、平成13年12月28日と平成14年6月1日に、被控訴人らの本件賃貸借契約の更新請求及び本件土地の使用継続に対して、異議を述べるとともに、本件土地を賃貸人において自己使用するについて正当事由がある場合である旨主張している。

原判決は、控訴人の正当事由を認めず、控訴人の請求を棄却したので、控訴人が控訴をするとともに、当審において、予備的に相当額の立退料の支払を受けるのと引換に本件建物を収去して本件土地を明け渡すことを求めた。

2 上記以外の当事者の主張は、下記3項及び4項に付加するほかは、原判決の「事実」中「第2 当事者の主張」に記載（原判決1頁21行目から同9頁7行目まで。ただし、原判決2頁4行目の「平成13年5月23日」を「平成14年5月23日」に改める。）のとおりであるから、これを引用する。

3 控訴人の主張

(1) 被控訴人らの本件賃貸借契約の更新請求又は本件土地の使用継続に対する控訴人の異議に正当事由があるか否かを判断する場合には、以下の(ア)から(ウ)の点を考慮する必要がある。

(ア) 本件賃貸借契約の本質と正当事由との関係について

- ① 被控訴人らの先代[]が罹災都市借地借家臨時処理法の適用を受けて、本件土地の借地人となるに際し、本件委託者の先代[]との間で権利金の授受がなかった。

- ② 本件賃貸借契約が昭和47年に契約書が取り交わされているとしても、新規の賃貸借契約の締結ではなく、普通建物の所有を目的とする賃貸借契約が期間を30年とする堅固建物所有に変更されたものにすぎないこと、昭和47年の本件土地比準価格（約1億9300万円）からすると、条件変更の承諾料が平均で10パーセントであるから約1930万円が相当であるところ、750万円という低額なものにとどまっている。
- ③ 被控訴人らが調停段階で提示した立退料は、15億円と従前の一時金の200倍であり、これまでに本件委託者らが収受してきた純賃料の20倍という額である。
- ④ 本件土地の地代改定については、控訴人は、通常は、公租公課の2倍程度が借地地代としての標準的な指標であることを指摘し、被控訴人らと交渉してきた（本件土地の昭和45年2月から平成14年5月までの地代累計約2億1061万円であるのに対し、公租公課累計額は約1億3245万円であって、対公租公課倍率は約1.59倍にとどまるものである。）が、被控訴人らは、この地代増額請求が不実であると批判し、あるいは、本件建物の賃借人に控訴人との関係を引き継ぐことが忍びないなどと主張するが、このような被控訴人らの対応からすると、控訴人は、もはや被控訴人らとの関係を修復することはできない。

(イ) 控訴人の本件土地使用の必要性（再開発計画）について

- ① 銀座3丁目における本件建物を含めた土地利用状況が、間口の狭小に起因して極めて非効率な利用状況にあり、また、本件建物並びに他の借地人の所有する建物のほとんどが、経年劣化に伴う老朽化があること、

これに対し、本件土地を含む一団の土地を一体の敷地（300平方メートル以上）として共同建物を建築すると容積率が300パーセント緩和される措置を最大限に活用でき、「銀座の新しいルール」（甲5）とも合致する。

- ② 日本有数の商業地域である銀座において、非効率的な利用の実態を放置看過することは銀座の衰退につながるとの判断のもとに、銀座中央通り沿いについては、「商業機能更新地区」の指定が行われたが、これは、行政当局の指定以前に「銀座中央通り連合会」の主導による「銀座街づくり会議」による長年にわたる活動を踏まえて実現に至ったことからすると、控訴人が自用地をそれに合致するよう利用しようとすることは、義務であってその必要性を問うまでもない。また、外資を含めて需要があることも明らかである。
- ③ 共同建物の規模、構造についても、各図面（甲7、9、20、21、29等）は、「銀座の新しいルール」や建築基準法、消防法、その他中央区の建築指導要綱を踏まえたものであり、具体的なものである。なお、控訴人は、本件建物の借家人、他の借地人及びその上の借家人が存するのであり、これらの者に対して再開発計画の権利の変換条件を示していないが、本件の場合には、従前の路線価の借地権割合に漫然と準じるような鑑定評価手法を取るのが相当でないことによるものである。
- ④ 本件土地を含む再開発については、土地の担保価値を考慮すると（現在まで担保設定をしてない。）、控訴人には、十分な資金力がある。
- ⑤ 貸主側が自己使用する場合の事情としては、単に貸主が居宅等に利用

する場合のみならず，土地の有効利用，高度利用のために必要とする場合も含まれる（東京地裁判決平成元年12月27日・判例時報1353号87頁，東京地裁判決平成10年8月21日・判例タイムズ1020号212頁）。

(ウ) 被控訴人らの本件土地使用の必要性について

① 従来最高裁判例（昭和37年6月6日・民集16巻7号1265頁）が借地法4条1項を憲法29条に違反しないとしたのは，宅地不足の甚だしい当時の実情にかんがみ，社会的弱者である借地権者の利益を保護するにあつたが，本件は，住宅用途で賃貸借が開始されたわけではないことや社会的弱者保護の理由とされた宅地不足が解消されたことからすると，土地所有者が自ら土地を使用することを必要とする場合，土地の使用を継続することにつき借地権者側がもつ必要性を参酌するには，公共の福祉に合致するか否かを検証することが絶対的な要件となつたと言わざるをえない（借地法については，立法段階から財産権侵害の可能性があることが議論されてきた。）。この検証を行わないで正当事由を検討することは，憲法の保障する控訴人の財産権を侵害することにほかならない。

② 本件では，被控訴人らは，借地権譲渡の承諾を求めたことがあることや，平成13年3月に本件委託者らの本件土地の借地権買取の申入れに対して金額を提示したことからも，自己使用の「正当事由」の適用除外を自白したに等しいのであり，本件土地の自己使用の必要性が消滅したと判断せざるをえない。

(一) 本件賃貸借契約の経緯と正当事由の関係について

以上で述べたとおり、控訴人は、銀座発祥の地である3丁目の北側中心部に位置しながら、極めて非効率な利用外形に堕している現状を踏まえた上、本件土地が銀座に存することで多大な恩恵を受けてきた被控訴人ら借地人に対し、先代が元禄時代から本件土地を所有してきた地主らが将来の地域発展への貢献に向けて行動を促したものであり、正当事由として再開発を主張しているものであり、それが地主だけでなく、借地人や銀座の利用者にとっても利益となるものである。

(2) 予備的請求について

控訴人は、仮に正当事由の補完事由として必要とされる場合には、相当の立退料を支払う意思がある。本件の立退料の算定については、しかるべき算定方法を逸脱した立退料を提示することは二重の基準を示すことになりかねないから、極力避けたいと考えているが、前記の事情から、一般価格よりもしかるべく減額されるべきであり、鑑定による立退料の算定を求める。

鑑定評価については、過去、幾多の不動産鑑定士による「鑑定額及び鑑定手法」があたかも全ての借地権評価に妥当かつ正当性を有するがごとく喧伝され、所謂専門家としての不動産鑑定士、弁護士、不動産業者において問題意識を提起されないまま多々援用されてきた。しかし、平成14年7月に全面改正された「不動産鑑定評価基準」は、借地権及び底地については、借地権取引の態様が一般に有償で創設され、又は継承される地域であるか否か、借地権の態様が創設されたものか承継されたものかにより考慮されなければならぬとするところ、少なくとも「権利金」の授受すら法律上も許されな

かった地域の借地権については、他の借地権と峻別して斟酌されなければならない。借地権価格の評価手法としては、相続税評価の際に用いる路線価図に記載された地区毎の借地権割合による簡易算定による鑑定手法がいわば「慣行的」かつ「盲目的」に適用され多用されているが、個別的事情（i 契約当事者，ii 契約締結の経緯，iii 契約内容等）を踏まえて鑑定評価をしなければ、それは、貸貸人の財産権を侵害することになるのであり、本件では、前記(1)で主張した個別事情（権利金の授受もなく、低額な賃料で推移してきたことなど）を考慮すべきである。

4 被控訴人らの主張

(1) 主位的請求の正当事由について

(ア) 仮に本件委託者らの先代が江戸時代に本件土地のある場所で営業していたとしても、現行憲法下と同一の所有権を有していたものではないし、明治維新後の地租改正処分で土地所有権を取得し、そこに貸店舗を所有して賃貸していたことが事実であり、さらに関東大震災の後もその関係を従前どおりに維持していたことが事実であったと仮定しても、戦後の■■■■と被控訴人らの先代らとの関係は、一貫して建物所有のための賃貸借関係なのであり、昭和47年5月24日には、本件土地の管理委託者である■■■■の相続人らが、控訴人にその業務を委託して、被控訴人らの先代■■■■に対し「土地賃貸借契約書」をもって堅固建物の所有のための借地権に変更することを約束して、その権利金として750万円を取得した事実は、明白であり、この堅固建物所有を目的とする昭和47年契約の締結は、本件委託者らは、その自らの意思でその土地についての法律上

適法かつ有効に借地権の付与を約束し、かつその収益権（賃料請求権）を行使したのであるから、借地人による借地契約更新請求に対して、憲法で定める財産権侵害であると独断する控訴理由は、借地法とその判例を理解しないものとして失当である。

(イ) 控訴人は、銀座の再開発についての地主としての自負を強調するが、仮に集約高層化の再開発が時代の要請であり、控訴人にその実行力が備わっていると仮定しても、本件借地の契約を更新してからでも、十分な時間をかけて、誠意ある権利変換の実行計画を提示して、被控訴人らを含めて各使用者と折衝して、その使用権利者の協力を求める努力をすべきが筋道である。

(ウ) 被控訴人らは、相続税において本件土地価格の9割に相当する価額の財産を相続したとして課税されてきている（現に被控訴人らは、母親の相続に関しておよそ3億円を相続の税金として納付している。）。借主は、その利用権の活用によって収益に努力してその権利を維持してきたに過ぎず、借地を維持してただちに土地の価格の9割に相当する財産を利得したわけではない。また、従前の賃料改定は、東京地方裁判所の調停部の並木裁判官の調停により定められた改定方式によっており、決して低額なものではない。

(2) 予備的請求について

控訴人の主張する補完事由としての立退料の申出は、平成3年の借地借家法6条の適用を主張するものであり、主張自体、失当である。本件賃貸借契約では、旧借地法4条1項ただし書き、6条2項が適用されるのであるから、

抽象的金額の立退料の提示で正当事由を補完することはできない。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、控訴人の被控訴人らに対する主位的請求は、正当事由が認められず、本件賃貸借契約の終了に基づく本件建物収去及び本件土地明渡請求並びに明渡済みまでの遅延損害金の支払請求は、いずれも理由がないものと判断する。主位的請求について、そのように判断する理由は、下記2及び3に付加するほかは、原判決の「理由」欄の1項から3項に認定・説示（原判決9頁9行目から同14頁16行目まで）のとおりであるから、これを引用する。
- 2 本件賃貸借契約の借地権には、旧借地法が適用されるどころ、本件建物が本件土地上にあり、被控訴人らは、本件建物を賃貸してその賃料を収受して利用し、かつ、更新請求を行っている（旧借地法4条1項本文）のであるから、地主からの借地契約の更新拒絶が許されるためには、自ら土地を使用する必要があることその他の正当事由が必要とされる（同法4条1項ただし書き）のであり、なお、賃貸人側の正当事由の判断においては、賃借人側の事情も比較考量して判断することとされている（最高裁判例昭和37年6月6日）。

本件では、賃貸人側の事情として、日本有数の商業地域である銀座の再開発を行い、本件土地とその隣接する土地を併せて高層ビルを建築して土地を有効利用して、地域の発展に貢献したいとする点が主張されているところ、仮に控訴人による再開発計画が地域社会に貢献するものであって、具体的であり、実行可能性があるとした場合には、借地人側の事情として、自己使用の必要性の具体的な事情について検討を進めることになるが、この場合について仮に概観してみると、被控訴人らは、借地上の建物を住居やその営業のための本拠地と

しているものではなく、借地上建物を賃貸し家賃を収受しており、直ちにいわゆる社会的弱者としてその居住権や営業権を保護すべき事案と速断し難いところがないわけではないものの、借地権に基づき借地上に建物を所有する者といえども、建築に際して相当の資本投下をしているのであり、当該建物についての賃料収入を得るについても建物の借主（テナント）との契約や交渉等の努力を行い、借地上の建物を維持し、賃料収入をもって生計の糧その他のかけがえない収入源としているのであるから、借地権者が本件建物を住居とし、あるいは、本件建物で自ら営業活動をしていないという一事で自己使用の必要性がないと認めることは相当ではなく、その投下資本の回収等も考慮して正当事由の有無についてさらに立ち入った検討をする必要がある。

この点、控訴人は、主位的請求として、立退料の提供なく契約が終了することを主張し、その事情として、本件賃貸借契約の特殊性、すなわち、罹災都市借地借家処理法により昭和21年に借地権が設定されたものであり、当時、権利金の授受がなかったこと、その後、昭和47年5月24日に堅固建物の所有を目的とする期間30年の借地契約が締結されているが、その際の権利金も750万円と低額なものであったこと、賃料も低額であったこと、平成10年8月ころ、被控訴人らが本件土地の借地権の譲渡の承諾を求めたことなどを挙げるのであるが、本件土地の借地料が契約期間中を通じて著しく低額であったことを認めるに足る証拠はなく、権利金750万円の合意は、昭和47年当時の他の銀座における承諾料の事例と比較して低額であるとする資料があるとしても、対等な契約当事者間において合意により定められたものであり、不合理であるとはいえないこと、被控訴人らは、平成3年に死亡した■■■■の相続税

としては、借地権が土地の9割と評価され、その納税について一括納付することができずに、平成14年によりやく完納したという事情が認められる（原審被控訴人■■■■本人、弁論の全趣旨）ことなどを総合すると、なお、被控訴人らには、本件土地上に本件建物を所有して利用する必要性が大きいと認められるのであって、仮に控訴人の自己使用の計画が具体的であり、また、公共の福祉に合致すると仮定したものであるとしても、控訴人の自己使用の必要性と比較して、立退料の補強条件なく当然に正当事由のあることが明らかであるような特殊事情があるとまで認めることはできないというべきである。

- 3 控訴人は、控訴審において予備的請求として相当額の立退料を提供することを主張するが、具体的な金額の提示をしておらず、その理由として従前の借地権の評価手法や借地非訟手続への批判を述べるものであるが、本件の正当事由の判断について旧借地法の適用のあること（借地借家法附則6条）からすると、正当事由の補強条件の主張としては、主張自体失当であり、この点からも正当事由を認めることはできない。（なお、控訴人は、自ら主張するところの借地権評価の手法でなければ、所有権者に対する財産権侵害となるとまで主張するが、同条の規定するとおり、借地借家法施行前に設定された借地権に係る契約の更新に関しては、なお従前の例によるとされ、このような従前の借地権については、従前の評価手法を前提として税制上も評価されているのであるから、本件賃貸借契約における個別事情を立退料算定時に考慮することがあるとしても、これと大きく異なる鑑定手法とか借地借家法の適用のある借地権の例を前提とする鑑定手法とかを採用することが相当でないことは多言を要しないところというべきである。）

そうしてみると、控訴人の当審における予備的請求は、理由がないから、棄却を免れないものといわなければならない。

4 結論

以上によれば、控訴人の被控訴人らに対する本件の主位的請求は、理由がないから、これを棄却すべきところ、これと同旨の原判決は、相当であり、控訴人の本件控訴及び当審における予備的請求は、いずれも理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第9民事部

裁判長裁判官 籾 形 要 松

裁判官 中 島 肇

裁判官 中 山 直 子

東京高等裁判所