

企業法務研修セミナー第18回報告
借地借家法の「建物」該当性を否定した東京地判
平成20年6月30日について

Review of the Court Case Rejecting the Application
of the Land and House Lease Law
~ Decision of Tokyo District Court on June 30, 2008 ~

中京大学法曹養成研究所主催
企業法務研修プロジェクト
平成21年9月19日(土)
中京大学法科大学院研修生
可 児 望

はじめに

東京地裁平成20年6月30日判決

先例

先例の検討

本判決の検討

はじめに

本稿は、裁判所が借地借家法の適用をどのような場合に認めるのかを、主に賃貸借の対象物の形態に着目して、借地借家法や、借地借家法の前身である借家法の適用が問題になった判例および裁判例から検討し、東京地裁平成20年6月30日判決(判例時報2020号86頁)がこの点について出した結論の妥当性について検討しようとするものである。

東京地裁平成20年6月30日判決

1 事案の概要

本件は、原告が、東日本旅客鉄道株式会社(通称JR東日本)立川駅構内に所有し管理する営業施設(以下「ルミネ立川店」という)の8階の1区画(以下「本件出店区画」という)につき、賃貸借契約を締結して同所に出店している被告に対し、同賃貸借契約は平成18年3月31日の期間満了により終了したとして、[1] 同賃貸借契約の終了に基づき、本件出店区画の明渡しを求めるとともに、同賃貸借契約に基づき、[2] 諸経費及び約定損害金(原告が本件出店区画の明渡しを請求した平成18年6月30日の翌日から平成20年1月31日までの分)の未清算額の合計6087万9938円並びに[3] 平成20年2月1日から上記[1]の本件出店区画の明渡し済みまで1か月487万6743円の割合による約定損害金の支払を求めた事案である。

2 争点

- (ア) 本件賃貸借契約に借地借家法の適用があるか。
- (イ) (上記(ア)において借地借家法の適用があるとされた場合) 原告が本件賃貸借契約の更新を拒絶するための正当な事由があるか。
- (ウ) (上記(ア)において借地借家法の適用がないとされた場合) 原告が本件賃貸借契約の更新を拒絶することは権利の濫用に当たるか。
- (エ) 被告が支払うべき諸経費及び約定損害金の額
(但し、(ウ)(エ)については報告趣旨から外れるため割愛)

3 裁判所の判断

裁判所は、以下の事実を認定した上、争点(ア)(本件賃貸借契約に借地借家法の適用があるか)について借地借家法の適用はないとし、争点(ウ)(原告が本件賃貸借契約の更新を拒絶することは権利の濫用に当たるか)について権利の濫用に当たらないが立退料3000万円と引換えに明け渡しを認めるのが相当であるとした。

「一 争点(ア)について⁽¹⁾

(1) 認定事実

本件賃貸借契約の目的物である本件出店区画の構造や管理運営状況は以下のとおりと認められる。

ア 本件出店区画は、いわゆるショッピングセンターであるルミネ立川店の八階の一区画であり、他の飲食店と共に同ショッピングセンターのレストラン街を構成している。

本件出店区画は、出店に際して設置される壁や間仕切りによって他の区画と分けられているものの、独自の施設設備は存在せず、外部から本件店舗に直接通じる出入口も存在しない。被告のスタッフが本件店舗に出入りするについても、所定の出入口において出入証を提示して出入りするよう指導されている。

イ 被告は、昭和五八年ころまでにルミネ立川店に出店し、営業を継続していたが、平成八年の全館改装時に原告の要求に応じ、出店区画を移転するとともに賃貸面積を七〇平方メートル以上増加させた上、前提事実(2)の内容で本件賃貸借契約を締結した。

ウ 本件契約条項一条においては、賃貸物件である本件出店区画を「場所」と表示している。また、本件出店区画内には店内通路等の部分が設けられ、同部分も契約面積には含まれているものの、賃料等の算定対象面積には算入されていない。

エ ルミネ立川店の全館の管理は原告が行い、本件店舗での被告の営業は原告が定めた営業時間や休館日に従うこととされ、被告が独自の判断で休館日に営業をしたり、開館日に休業をしたりすることはできない。

また、本件店舗において扱う種目や商品についても、ルミネ立川店全体として調和の取れた営業が行われることが可能となるように、予め定めた営業の種目、商品しか取り扱うことが許されず、その変更をするためには原告の承認を要するものとされ、被告が本件店舗において採用する店員についても、原告の主催する講習を受講することが義務付けられている。

(2) 判断

本件出店区画は、ルミネ立川店八階の一部であるところ、建物の一部を目的とする賃貸借契約の目的物が借

(1) 以下判決を引用しているが、判決中で前提事実を引用している部分は省略した。

(2) 報告書末尾参照

地借家法の適用される建物であるというためには、当該部分が他の部分と客観的、明確に区別され、独立排他的な支配を可能とする構造と規模を有するものであることが必要と解するのが相当である。

そこで検討すると、上記（１）の認定事実によれば、本件出店区画は、その構造上、ルミネ立川店中において、間仕切りにより他の店舗とは区別されているものの、それ自体出店に際して設置されるものである上、契約面積中には賃料の対象とならない通路等の部分が含まれていること、独自の施錠設備や独立した外部からの出入口はないことが認められ、加えて、被告が本件賃貸借契約に際し、出店区画を移動し、契約面積も増加させるなどしている経緯に照らしてみれば、出店区画自体が建物としての独立排他性を有するものと認めるのは困難である。そして、本件出店区画の実際の使用方法について検討してみても、営業及び休業並びに営業時間、営業品目、店員の採用等まで様々な制約が課せられており、被告が自らの判断によりこれらをする事はできないものと認められ、その他、本件規約の定めにも照らしてみても、各出店区画をそれぞれ出店者が独立して自由に使用することは予定されていないものと認められる。

そうすると、本件出店区画は、構造上及び実際の使用上、他の出店者と共同してルミネ立川店八階にレストラン街を構成する建物内の一区画にとどまり、それ自体が建物としての独立排他性を有する営業施設であると認められないから、借地借家法上の適用がある建物ということとはできない。

したがって、本件賃貸借契約は建物を目的とする賃貸借契約とはいえないから、本件賃貸借契約には同法の適用はないものというべきである。」

これに続き、原告が本件賃貸借契約の更新を拒絶することが権利の濫用に当たるかを検討し、権利の濫用に当たらないとしつつ、諸般の事情から立退料3000万円の支払いと引換えに本件出店区画の明渡しを認めるのが相当であるとした。

なお、[2]と[3]とが分けられているのは、本件契約条項には約定損害金について、被告が本件出店区画の明渡義務を履行しないときは、被告は、原告に対し、本件出店区画の明渡済みに至るまでの間、本件賃貸借契約終了前6か月間の賃料の平均月額（本件賃貸借契約終了前6か月間の賃料を合計し、6で除した額）の2倍に相当する額を損害金として支払う（33条1、2項）との規定があったためである。

先例

借地借家法は建物の賃貸借に適用される（1条）が、建物の用途は問われておらず、居住用・営業用とで区別されない。そして、借地借家法の適用がある場合、建物賃貸借契約を解約により終了させるには、解約申入れのほか正当な事由があることを要する（26条～28条）など、民法と異なる規律を受ける。そこで、借地借家法の適用の有無の前提として、「建物」に当たるか否かが問題となる。

建物の一部が借地借家法および借家法という「建物」に含まれることは判例・学説上争いはない。しかし、いかなる条件を満たした時に建物の一部が建物と言えるかについては争われている。

また、借地借家法³¹条（および借家法1条、第三者对抗要件）とその余の法律の適用について、「建物」の意義を相対的に考えようとする説⁽³⁾もある。

本稿で検討する以下の判例・裁判例は、「建物」に当たるか否かの判断に際して、賃貸借の対象物の形態が検討されたものである。このうち、建物の一部の賃貸借については多くの判例・裁判例があるが、この点について最初に最高裁で判断された^④のみを検討することとした。

(3) 我妻・債権各論 一の510頁

名古屋地裁昭和28年12月23日（下級裁判所民事裁判例集 4 巻12号1945頁）

(1) 事案の概略

Aはアロハアーケード（商店街）を建築することを計画し、昭和21年12月Aと原告らとの間で営業基本則に基づく契約を締結した。翌昭和22年1月20日、原告らはAより障壁をもって区切られた本件各店舗を荒壁塗りの状態で引渡しを受けた。その後原告らは各自の計算で各店舗の仕上げ、装飾、陳列ケースの設置、ガス、水道、照明具等の設備を施し、宣伝、広告、商品仕入れ等も自らなし、商号、包装紙も各自のものを使用し、夜警費、消防費、税金等もそれぞれ負担することとしてその営業を開始するに至り、Aは原告らより、1日金20円から400円を徴収した。その後被告会社（以下「被告」とする）が設立され、本件各店舗は被告の所有となり、被告が原告らに対するAの地位を承継した。その際、被告は本件各店舗を含めアロハアーケード内の30店舗につき、その全体の売上責任高を1日金10万円と定めてこれを各店舗に割当て、各店舗の売上責任額に應ずる歩合金を徴収した。その後両者間でしばしば紛争を繰り返しながら、数回右歩合金の値上げが行われた。同年2月以降の分について、原告らは被告会社に対し右各金員が当該各店舗の賃料として著しく高額であると主張して減額を申入れたが、被告が応諾せず、両者の間に紛争が続けられたため、原告らは本件店舗についてそれぞれ賃借権を有すること、並びに適正賃料がそれぞれ原告らの主張する金額であることを確認することを求めて提訴した。

(2) 争点

原告らの減額請求の法的性質に関連して、本件契約が借家法の適用のある賃貸借契約か、無名契約か。

(3) 判決

「本件各店舗をめぐる原告らと被告との間の法律関係の実体は、雇傭委任並に賃貸借等の各種の契約の要素を含むものと解せられるが、前記のように本件各店舗がそれぞれ障壁をもって区切られていること、各店舗の建築の仕上げ及び装飾が原告等各自これをなしたこと、商品陳列ケース、水道、ガス、照明具等の設備が原告等の自費で施されたこと、商品の仕入れも原告等が各自これを行っていること、各店舗はそれぞれ独自の商号及び包装紙を使用していること、宣伝広告も原告等各自これに当り各店舗の夜警費、消防費、税金等もすべて原告等が負担していること等から推すと、原告等はそれぞれ店舗という一定の場所に対する占有権を保有し、対外的にも営業の独立性、責任性を具備し、その被告会社に対して支払う金員は店舗利用にたいする対価的意味を有し、以つて被告会社と原告等との間の法律関係は賃貸借契約の要素が最も濃厚であると考えられる。被告は、原告等と被告との間の法律関係は両者間に締結された営業基本則にもとづく一種の無名契約であると主張し、右営業基本則なるものを仔細に検討すると、右契約は雇傭及び委任の混合的契約と解せられるのであるが、前述のように、原告等はその各自の計算で商品を仕入れて販売し、税金も各自が負担しおる（ママ）のみならず、被告会社には原告等に対する就業規則もなく従業員名簿もなく又給料の支給もないのであつて、アロハアーケードなる名称も云わば単なる場所的名称に過ぎず、原告等の営業は被告会社の信用にもとづいてなされているものでなく、原告等独自の立場においてなされる営業であると認めるを相当とするから、被告会社と原告等との間の法律関係は結局一種の賃貸借契約であつて、原告等は借家法による賃借人としての保護を受ける資格を失わぬものと解すべきである」とし、原告らの賃料減額請求を借家法上の賃料減額請求権行使と認め、相当賃料を定めた。しかし、被告の主張した賃料支払い請求の催告・解除を適正賃料について認め、賃貸借契約関係は不存在であるとした。

②最判昭和30年2月18日（最高裁判所民事判例集9巻2号195頁）

本件は、一般にケース貸しに関する事例として紹介されている。

(1) 事案の概要

申請人ら（以下Xらとする）は、被申請人（以下Yとする）から、Y所有の店舗（藤越デパート）の1階の一部分の店舗をそれぞれ賃借りした（本件契約）。しかしYはデパート内の営業を独占する目的で貸店舗契約を廃棄しようとし、昭和26年7月14日に、Xらに対しそれぞれ通告書を出し、同年8月20日を期限に店舗より立退くよう意思表示をした。そのため、賃借権侵害によりXらの営業に莫大な損害が生じるとして、Xらが防止のため仮処分を申請した。この仮処分が認められたため、Yが仮処分異議訴訟を提起した。

(2) 争点

Xらは本件契約には借家法の適用があるため、賃貸借契約の期間満了の6か月前に解約申入れをしなければならず、本件における解約通知は無効であるなどと主張したが、Yが本件契約は委託販売契約であると主張したため、本件契約が借家法の適用のある賃貸借契約であるかが争点となった。

(3) 判決

「(一) Xらの使用する前示店舗の部分はあらかじめYから示されて定められたものである。(二) 右部分は営業場として一定しているものではあるが、同時に、右営業場はデパートの売場で、従って売場としての区劃⁽⁴⁾がされているに過ぎず、これを居住に使用することは許されず、殊にYは店舗の統一を図るため商品の種類品質価格等につきXらに指示する等Xらの営業方針に干渉することができるのは勿論、Y経営のデパートたる外観を具備し、又はそのデパートの安全を図るため右売場の位置等についてもYにおいて適当の指示を与えることができるのであつて、例えば防火等の必要あるときは右売場の位置の変更を指示することができるものである。(三) Xらは自己の使用する営業場の設備を自己の費用で作成し店舗の造作をなし得る約であるが、同時に、右設備は定着物でなく移動し得るものに限られ、且右造作等を設置する場合は必ずYの許可を要し、Yの営業方針に従わなければならない。(四) Xらは当初定められた種類の営業をそれぞれ自己の名義で行い、従ってその租税も自己が負担するものであるが、同時に、右営業は名義の如何を問わずYの所有とされ、Xらにおいて営業権又は営業名義の譲渡賃貸書換をすることはできない。(五) Xらは自己の資本で営業し店員の雇入解雇給料支払はXらにおいてするものであるが、同時に、その営業方針は統一され、使用人の適否についてもYの指示に従うべき定めである。……というのである。

以上の事実関係に徴すれば、Xらは、Yに対し、Yの店舗の一部、特定の場所の使用収益をなさしめることを請求できる独立した契約上の権利を有し、これによつて右店舗の一部を支配的に使用しているものとは解することができないから、原判決が、Xらは右店舗の一部につき、その主張のような賃貸借契約又は少なくとも借家法の適用を受くべき賃貸借にもとづく占有権を有することの疎明十分ならずとしたのは相当である」として仮処分の取り消しを認めた。

③最判昭和42年6月2日（最高裁判所民事判例集21巻6号1433頁）

本判決は、建物の一部の賃貸借と借家法1条の適用という問題について最初に判示した最高裁判決である。

(1) 事案の概要

本件建物は、木造木羽葺2階建店舗兼住宅1棟（1階27坪2合・2階20坪）であり、Y1はそのうち（イ）

(4) 画の旧字体

部分（2階東側8畳間・6畳間の2間）の賃借人で、Y2は（ロ）部分（1階東側間口2間半・奥行4間）の賃借人であるが、当該建物を買い受けた原告（以下Xという）が、日本式建物の一部は借家法1条にいう建物ではないから対抗力はないと主張してY1Y2に対し明渡を求めた。

(2) 争点

借家法1条にいう「建物」に建物の一部は含まれるか。

(3) 判決

「建物の一部であつても、障壁その他によつて他の部分と区画され、独占的排他的支配が可能な構造・規模を有するものは、借家法1条にいう「建物」であると解すべきところ、原判決の引用する第一審判決の確定した事実によれば、本件建物の（イ）（ロ）部分は、それぞれ障壁によつて囲まれ独占的排他的支配が可能な構造を有するものであるから、原判決が（イ）（ロ）部分の賃貸借に対抗力があると判断したことは正当であつて、所論の違法は認められない」とした。さらに、Xの主張した解約申入れについても、正当の事由がないとした原判決の判断は相当であるとして、Xの請求を棄却した。

④最高裁平成4年2月6日（判例時報1443号56頁、最高裁判所裁判集民事164号45頁）

(1) 事案

Xの亡父Aは、旧国鉄の高架下施設の賃貸などの事業を営む訴外会社から高架下施設（以下「本件施設物」という）の使用承諾を受け、これを2つに区切り、一方の部分で飲食店を営業していた（この部分が本件店舗）。Aは、高齢を理由にその経営の今後をBに相談し、Bの長女Yとの間で本件店舗の営業に関する本件契約を締結した。Yは、契約後、本件店舗で飲食店を営業していたが、引き続き本件店舗で働いていたAの次女Cが店を辞めたことなどから、両者の関係がうまくいかなかった。そこで、Aは、Yとの契約期間の経過後、長女Xに本件店舗の経営権を譲渡し、Xは、訴外会社から本件施設物の使用承認を受けたうえ、Yの営業に異議を挟み、本件店舗の明渡しを求める訴訟を提起した。

(2) 争点

Xが、本件契約は経営委託契約にすぎない、賃貸借契約であるとしても、借家法の適用がない、借家法の適用があるとしても、Xの解約申入れには正当事由があるなどと主張したため、本件契約が賃貸借であるのか、経営委託であるのかの解釈問題に始まり、借家法の適否、XがYに本件店舗の明渡しを求める正当事由の有無に至るまで多岐にわたっている。

(3) 判断

「原審は、（一）本件施設物は、鉄道高架下施設であるが、土地に定着し、周壁を有し、鉄道高架を屋根としており、永續して営業の用に供することが可能なものであるから、借家法にいう建物に当たる、（二）本件店舗は、本件施設物の一部を区切ったものであるが、隣の部分とはブロックにベニヤを張った壁によって客観的に区別されていて、独立的、排他的な支配が可能であるから、借家法にいう建物に当たる、（三）本件店舗での営業に関する亡大井慶寿（A：筆者注）と被告（Y：筆者注）との間の本件契約は、経営委託契約ではなく、本件店舗及び店舗内備品の賃貸借契約であつて、借家法の適用がある、……として、原告の本件請求を棄却しているが、原審の右認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、原判決の（ママ）所論の違法はない。」として、Xの上告を棄却した。

先例の検討

1. 上記先例を見る限り、借地借家法および借家法（以下借地借家法とのみ記載する）上の「建物」か否かを判断する規範は、判例・裁判例とも概ね一致している。即ち、当該目的物が障壁その他によって他と客観的に明確に区別されており、独立排他的な支配が可能な構造と規模を有するか否かである。

ここで、独立排他的支配性を求めているのは、賃貸借契約の本質が、目的物の所有者に帰属する所有権の権能のうち、物的支配権能としての使用収益権能を賃借させることにあるためである。そして、借地借家法の趣旨は弱い立場となりがちな賃借人の賃借権の永続性を保護することにあるところ、排他的支配を可能とすることが構造等から客観的に明らかな目的物を賃貸した者は、賃貸借契約が借地借家法1条の適用を受けることを予測することが可能であり、同法の適用により賃借人の目的物の排他的支配の永続が民法より強く保護されても、賃貸人に不測の損害を生じさせることもないと言えるためであると考えられる。

2. 前掲の先例がこの規範に基づいて行った事実認定は、以下のようにまとめることができる。（以下の文中番号は前掲の判例番号を示すものである。㊦については、原審を認容したのみであり、原審は1審を引用しているため、1審の事実認定をとして用いた。）

なお、判例・裁判例には、構造（目的物の形態）のみで判断せず、営業形態や使用方法にも着目して判断しているものが多く、諸般の事情から総合考慮していることがわかる。このため、前掲の先例の範囲内で構造以外の判断要素についても検討する。

- (1) 構造による目的物の他との区別による独立的排他性については、障壁により区切られていることからこれを認めたもの（ ）、使用部分は一定しているがデパートの売り場で、売場としての区画がされているに過ぎないことや他の事由から独立的支配可能性を否定したもの（㊦）、境にある襖の上方欄間にベニヤ板が張られ、襖同士の間目張りがあり、襖の開閉が全くされず、あたかも壁の役目を果たしていること、共用部分との境界にある障子は錠が設置されて外部から開閉ができないこと、内装を変えて建物の他の部分と全く区分された店舗兼居宅を形成していることからこれを認めたもの（ ）、土地に定着し、周壁を有すること、建物独自の屋根を有しないものの鉄道高架を屋根としていることから、永続して営業の用に供することが可能であるとしたもの（㊧）、施設物の一部を区切ったものであるが、ベニヤを張ったブロックで客観的に区別されている（ため、独立的、排他的支配が可能である）としたもの（㊨）が挙げられる。

このことから、構造による他との区別による独立的排他性については、必ずしも周壁があることを必要とするものではないが、区画されているのみでは独立的排他性が弱く、周壁がある場合でも外部からの遮断性の有無が重視されているといえる。

- (2) 契約内容・使用方法による独立的支配可能性については、装飾、照明などの設備、仕入れを独自で行い、独自の商号を使用し、夜警費、消防費、税金を各自が負担していることから、各店舗の占有権を有し、対外的にも営業の独立性、責任性を具備しているとしたもの（ ）、営業場の設備を自己の費用で作成し店舗の造作をなすもの、移動しうるものに限定され、かつ設置する際には賃貸人の許可を要し、賃貸人の営業方針に従う必要があること、居住に使用することは許されないこと、賃貸人により営業方針が統一されており、賃貸人が営業方針に干渉でき、売場の位置などについても指示を与えられること、外観は賃貸人経営のデパートであること、定められた営業を自己の名義で行い、租税も負担しているが、営業は名義の如何を問わず賃貸人の所有とされ営業権の譲渡などができないことから独立的支配可能性を否定したもの（㊩）がある。

この点に関して は他と異なり、社会経済上の独立した使用価値を有すると認定している。この認定において、前述の目的物の構造についての認定のほか、廊下、流し、便所の配置や、梁と垂木で軒をさし出して商品を陳列し、軒上部に看板を掲げて外観上も本件建物の他の部分と別個の形態を有していることを根拠としている。

このように契約内容・使用方法についても詳細に認定をし、判断材料としているが、営業に際して賃貸人が賃借人の営業に指図・制約することができるか否かが重要な判断要素とされている。これは外部から客観的に知ることのできない事情ではあるが、当事者間では明確であり、また、使用方法を制限できるということは即ち独立的支配可能性を否定しうる事情といえるものであるので、妥当である。

3. さらに、 は契約締結後に土間であったものを賃借人が床板を入れて居間としたり、硝子戸を入れたりベニヤ板を張り巡らせて他の建物部分とは区画された店舗兼居宅を形成させた点に特殊性のある事例であるが、買受人は買受けた当時、目的物がこのような形態であったことを知りえたであろうことが認定されており、賃貸人に一定の配慮が見られる。

本判決の検討

1. 構造については、本件出店区画は店中において、間仕切りにより他の店舗とは区別されているが、それ自体出店に際して設置されるものである上、契約面積中には賃料の対象とならない通路等の部分が含まれていること、独自の施錠設備や独立した外部からの出入口はないことが認められ、加えて、被告が本件賃貸借契約に際し、出店区画を移動し、契約面積も増加させるなどしている経緯に照らしてみれば、出店区画自体が建物としての独立排他性を有するものと認めるのは困難であるとした。これは、外部からの遮断性が低いこと、賃貸借契約において他との区別が明確になされていないこと、間仕切りの可動性から独立排他性を否定しているといえる。この判断は、独自の施錠施設の有無、区画の移動性に関して比較しても、前掲の先例の判断に沿うものであるといえる。
2. さらに、本件出店区画の実際の使用方法については、本件規約の定めとして他に冷暖房・換気に関する経費、電気代、給排水費、清掃・衛生費、保安・防災費、などを賃貸人に支払うことが規定されていた。このため、この事実からは営業の独立性を肯定しうるものと評価することも可能であった。しかし同時に、本件規約により営業及び休業並びに営業時間、営業品目、店員の採用等まで様々な制約が課せられており、被告が自らの判断によりこれらをするにはできないこととされていた。このため、本判例が認定するように、各出店区画をそれぞれ出店者が独立して自由に使用することは予定されていないと評価できるものであった。これらの事実からは、営業に関して賃貸人の指図・制約権限がかなり広範囲において認められているといえる。このため、冷暖房費などを賃貸人に支払っていたとしても、営業に独自性を認めることは困難であると考えられる。

そのため、営業に独自性がないとして独占的支配可能性を否定することができ、この点においても前掲の先例に沿うものであるといえる。

3. 以上の点から、本件において本件出店区画が建物としての独立排他性を有しないと、借地借家法の適用を否定したことは妥当であると考えられる。

(5) たるき。屋根を支えるため、棟から軒先に渡す長い木材のこと

【前提事実（２） 契約内容】

ア 目的物本件出店区画の場所（合計二七七・九二平方メートル（一条））。

なお、後記の賃料算定の対象となる面積については、次のとおり合意された。

（ア）契約面積 二七七・九二平方メートル

（イ）敷金・入居保証金・賃料（以下「賃料等」という。）対象面積 二〇五・一九平方メートル（六二・一八坪）

（ウ）倉庫面積 四八・四九平方メートル

（エ）店内通路等 二四・二四平方メートル

イ 営業種目 西洋料理（三条一項）

被告は、販売品目の細目について原告の承認を受ける必要があり、上記営業種目や販売品目及びその細目を変更しようとするときは、事前に文書により、原告の承認を受けなければならない（同条三項）。

ウ 契約期間 平成八年三月二五日から平成一〇年三月三一日まで

ただし、契約期間満了の六か月前に当事者の一方から、相手方に対し、解約の意思表示をしないときは、更に契約期間を二年延長することとし、以後もこの例による（六条）。

エ 賃料 賃料は以下の（ア）及び（イ）の合計額とし、これに附加される消費税分を合わせて当月二五日に当月一日から一五日までの分を、翌月一〇日に当月一六日から当月末日分を支払う（七条、八条。なお、本件賃貸借契約締結後の平成一六年五月三一日にされた合意により、同年六月一日から次の金額となっている）。

（ア）最低保証賃料 賃料等対象面積の一坪（三・三平方メートル。以下同じ。）当たりの月売上げが一四万五〇〇〇円未満の部分については、一坪当たり三万六五四〇円として算出した額に賃料等対象面積を乗じた額（二二七万二〇五七円）。

（イ）売上比例賃料 賃料等対象面積の一坪当たりの月売上げが一四万五〇〇〇円を超えた部分についてはその二・四パーセントをそれぞれ乗じて算出した額に賃料等対象面積を乗じた額。

オ 諸経費 被告は、原告に対し、当月二五日、本件出店区画内の〔１〕冷暖房・換気に関する経費、〔２〕電灯・電力に関する経費、〔３〕給排水に関する経費、〔４〕清掃・衛生に関する経費、〔５〕昇降機等機械に関する経費、〔６〕保安・防災に関する経費、〔７〕請願改札に関する経費、〔８〕案内・店内放送に関する経費、〔９〕その他共同管理に必要な経費及び倉庫使用料（月額一〇万五七六八円。）並びにこれらに対する消費税相当額を支払う（一三条一項、三項）。

カ 売上金の預託、費用の控除 被告の売上金は、預り金として毎日原告において保管する。原告は、締切日を毎月一五日及び末日の二回とし、締切後一〇日間据え置き、当月二五日及び翌月一〇日に賃料及び諸経費並びにこれらに対する消費税相当額を控除して、その残金を被告に返還する（八条一項）。

キ 約定損害金 被告が本件出店区画の明渡義務を履行しないときは、被告は、原告に対し、本件出店区画の明渡済みに至るまでの間、本件賃貸借契約終了前六か月間の賃料の平均月額（本件賃貸借契約終了前六か月間の賃料を合計し、六で除した額。以下「本件平均賃料」という。）の二倍に相当する額を損害金として支払う（三三条一、二項）。

ク その他

（ア）被告は、本件出店区画の使用に基づく営業に関しては、原告が別に定める管理規則及び原告の指示する事項に従わなければならない（一四条一項）。

（イ）被告は、あらかじめ原告の文書による承認を得ないで、以下の行為をしてはならない（一六条）。

- ・ 本件出店区画の現状を変更すること
- ・ 店名表示、広告等の新設又は変更を行うこと
- ・ 第三者に対し、本件出店区画にある被告の商品、設備、器具等を担保に供すること
- ・ 原告の指定する日及び時間以外に営業の全部若しくは一部を休業し、又は店舗を閉鎖すること

（ウ）原告は、本件出店区画、売上高等の調査、その他必要がある場合は、本件出店区画内に立ち入り、被告の帳簿類の閲覧及び書類の提出を求めることができる。この場合、適当でない事項があるときは、被告に対し、適宜な処置を求め、改善させることができる（一九条一項）。

（エ）原告は、被告に対し、本件出店区画内で行う営業の状況、経理内容等に関し、いつでも報告を求めることができる。この場合、被告は誠意をもって、事実を正確に報告しなければならない（二〇条）。

【借家法】

第1条 建物ノ賃貸借ハ其ノ登記ナキモ建物ノ引渡アリタルトキハ爾後其建物ニ付物權ヲ取得シタル者ニ対シ其ノ効力ヲ生ス

2 民法第566条第1項及第3項ノ規定ハ登記セサル賃貸借ノ目的タル建物カ売買ノ目的物ナル場合ニ之ヲ準用ス

3 民法第533条ノ規定ハ前項ノ場合ニ之ヲ準用ス

第1条ノ2 建物ノ賃貸人ハ自ら使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合ニ非サレハ賃貸借ノ更新ヲ拒ミ又ハ解約ノ申入ヲ為スコトヲ得ス

第2条 当事者カ賃貸借ノ期間ヲ定メタル場合ニ於テ当事者カ期間満了前6月乃至1年内ニ相手方ニ対シ更新拒絶ノ通知又ハ条件ヲ変更スルニ非サレハ更新セサル旨ノ通知ヲ為ササルトキハ期間満了ノ際前賃貸借ト同一ノ条件ヲ以テ更ニ賃貸借ヲ為シタルモノト看做ス

2 前項ノ通知ヲ為シタル場合ト雖モ期間満了ノ後賃借人カ建物ノ使用又ハ収益ヲ繼續スル場合ニ於テ賃貸人カ遅滞ナク異議ヲ述ヘサリトキ亦前項ニ同シ

第3条 賃貸人ノ解約申入ハ6月前ニ之ヲ為スコトヲ要ス

2 前条第2項ノ規定ハ賃貸借カ解約申入ニ因リテ終了シタル場合ニ之ヲ準用ス

第3条ノ2 1年未滿ノ期間ノ定アル賃貸借ハ之ヲ期間ノ定ナキモノト看做ス

第4条 賃貸借ノ期間満了又ハ解約申入ニ因リテ終了スヘキ転貸借アル場合ニ於テ賃貸借カ終了スヘキトキハ賃貸人ハ転借人ニ対シ其ノ旨ノ通知ヲ為スニ非サレハ其ノ終了ヲ以テ転借人ニ対抗スルコトヲ得ス

2 賃貸人カ前項ノ通知ヲ為シタルトキハ転貸借ハ其ノ通知ノ後6月ヲ経過スルニ因リテ終了ス

第5条 賃貸任ノ同意ヲ得テ建物ニ附加シタル置、建具其ノ他ノ造作アルトキハ賃借人ハ賃貸借終了ノ場合ニ於テ其ノ際ニ於ケル賃貸人ニ対シ時價ヲ以テ其ノ造作ヲ買取ルヘキコトヲ請求スルコトヲ得
賃貸人ヨリ買受ケタル造作ニ付亦同シ

第6条 前7条ノ規定ニ反スル特約ニシテ賃借人ニ不利ナルモノハ之ヲ為ササルモノト看做ス

第7条 建物ノ借賃カ土地若ハ建物ニ対スル租税其ノ他ノ負担ノ増減ニ因リ、土地若ハ建物ノ価格ノ昂低ニ因リ又ハ比隣ノ建物ノ借賃ニ比較シテ不相当ナルニ至リタルトキハ契約ノ条件ニ拘ラス当事者ハ将来ニ向テ借賃ノ増減ヲ請求スルコトヲ得

但シ一定ノ期間借賃ヲ増加セサルヘキ特約アルトキハ其ノ定ニ從フ

2 借賃ノ増額ニ付当事者間ニ協議調ハサルトキハ其ノ請求ヲ受ケタル者ハ増額ヲ正当トスル裁判ガ確定スルニ至ルマデハ相当ト認ムル借賃ヲ支払フヲ以テ足ル

但シ其ノ裁判ガ確定シタル場合ニ於テ既ニ支払ヒタル額ニ不足アルトキハ不足額ニ年1割ノ割合ニ依ル支払期

後ノ利息ヲ附シテ之ヲ支払フコトヲ要ス

3 借賃ノ減額ニ付当事者間ニ協議調ハサルトキハ其ノ請求ヲ受ケタル者ハ減額ヲ正当トスル裁判ガ確定スルニ至ルマデハ相当ト認ムル借賃ノ支払ヲ請求スルコトヲ得

但シ其ノ裁判ガ確定シタル場合ニ於テ既ニ支払ヲ受ケタル額ガ正当トセラレタル借賃ヲ超ユルトキハ超過額ニ年1割ノ割合ニ依ル受領ノ時ヨリノ利息ヲ附シテ之ヲ返還スルコトヲ要ス

第7条ノ2 居住ノ用ニ供スル建物ノ賃借人ガ相続人ナクシテ死亡シタル場合ニ於テ其ノ当時婚姻又ハ縁組ノ届出ヲ為ササルモ賃借人ト事実上夫婦又ハ親子ト同様ノ關係ニ在リタル同居者アルトキハ其ノ者ハ賃借人ノ權利義務ヲ承継ス

但シ相続人ナクシテ死亡シタルコトヲ知リタル後1月内ニ賃借人ニ対シ反対ノ意思ヲ表示シタルトキハ此ノ限ニ在ラズ

2 前項本文ノ場合ニ於テハ建物ノ賃貸借關係ニ基キ生ジタル債権又ハ債務ハ同項ノ規定ニ依リ賃借人ノ權利義務ヲ承継シタル者ニ帰属ス

第8条 本法ハ一時使用ノ為建物ノ賃貸借ヲ為シタルコト明ナル場合ニハ之ヲ適用セス

【参考文献】

- ・東京地裁平成20年6月30日判決（判例時報2020号86頁）
- ・塩崎勤「JR駅構内の賃貸借と借地借家法の適用（判例解説）」登記インターネット111号67頁
- ・名古屋地裁昭和28年12月23日（下級裁判所民事裁判例集4巻12号1945頁）
- ・最判昭和30年2月18日（最高裁判所民事判例集9巻2号195頁）
- ・最判昭和42年6月2日（最高裁判所民事判例集21巻6号1433頁）
- ・最高裁判所判例解説昭和42年 [53]
- ・判例時報488号62頁
- ・最高裁平成4年2月6日（判例時報1443号56頁、最高裁判所裁判集民事164号45頁）
- ・判例タイムズ852号（平成5年度主要民事判例解説）72頁
- ・判例時報1443号56頁
- ・ジュリスト1024号86頁（平成4年度重要判例解説民法7）
- ・判例時報1319号104頁
- ・金融商事判例834号21頁
- ・高島良一「【借地・借家法序説 第二部】借地・借家法の問題点（四）」判例タイムズ80号11頁
- ・『コンメンタール借地借家法 [第2版]』稲本洋之助・澤野順彦編
- ・我妻栄『債権各論』一の510頁