

ビルの一部へ出店させると、借地借家法の適用を受けるか

質問

当社ビルの地階には、「ファッション・ストリート」と称するショッピング街がありますが、その一区画について出店契約を結んだ業者がいます。ところで、そのショッピング街のテナントの一つが、スペースを拡張したいと申し出てきたので、新たな契約条件で承諾し、そのために、他の出店業者に立ち退いてもらうよう要求しました。ところが、その業者は、いくら出店でも借地借家法の適用を受けるから簡単に立ち退かせることはできないといいます。それは、本当なのでしょうか。

回答

契約の対象である出店を認めた営業場所が壁などの間仕切りによって他と独立・特定、固定した区画であり、継続して占有使用することのできる場所である場合であって、テナントがその場所の使用の対価として一定額若しくはそれに付加して若干の営業利益に一定率を乗じた金銭を支払っている場合には借地借家法の適用のある建物賃貸借とされ、簡単に立ち退かせることはできません。

しかし、そうではなく営業場所が壁などの間仕切りによって仕切られず、他と区画できるような設備もなく、単なる空間、販売台、ワゴン車などの独立も固定もしていない場所において貸主の支

配下に営業をし、営業名義も貸主であり、テナントの営業からの収入を全て貸主の經理に一旦入れ、後に光熱費などの経費を差し引き、一定額ないし一定率の額を貸主のものとして分配取得し、残額についてテナントのものとして返還、交付するというような場合には借地借家法の適用を受けず、契約期間が満了すればその時期に、期間の定めがないときには解約に関する規定に基づいて解約の申入れをして約定期間終了後、その契約は終了することになります。

### 解説

#### 一 ビルの一部にテナントを出店させる方式

ビルの一部にテナントを出店させる方式

ビルの一部にテナントを出店させる方式については、種々の形態が考えられ、現実に行われています。建物賃貸借契約、出店契約、ケース貸し、売切契約及び営業委託契約などがあります。

その場合、その店舗の使用が借地借家法の適用される賃貸借か否かがトラブルになることがあります。

契約に当たって、注意深く諸要件について配慮し、規定しておくことが大切です。

借地借家法の適用される賃貸借か否かは、その契約条項の内容と使用のさせ方によって決まります。しかし、契約内容がしっかりしていても、実際の出店の仕方が違えば、その使用のさせ方によって決められることになります。

即ち、契約の対象である出店を認めた営業場所が壁などの間仕切りによって他と独立、特定、固定された区画であり、継続して占有使用することのできる場所であるか否か、また出店者が支払う

金銭が名目の如何を問わず、賃料と認められるか否か、店舗の設備、内装等の費用負担の有無、自己の商号の表示の可否、営業の企画、時間、場所に対する指示・介入権限の有無、売上金の管理・分配等の具体的事情によって判断されますので、契約に当たっては十分注意してください。

## 二 建築物の一部の賃貸借と見られるもの

建築物の一部の賃貸借と見られるもの

まず、出店場所の一部が間仕切りによって独立、固定した一区画である場合、即ち駅ビルや大型ビルの地下、時にデパートなどの「名店街」とか「食堂街」と称されているところでは、営業は出店者自身の商号を表示し、収入も経費も自己の計算でなし、従業員も自ら行っております。

このような形態の出店契約については、それが「建物賃貸借契約」と表示されているように、単に「出店契約書」と表示されているようにと問題はありません。

このような場合には、借地借家法の適用のある賃貸借であり、貸主は簡単に借主に明渡しを求めることはできません。

また、出店場所の一部が間仕切りによって仕切られてはいないが、独立、固定した一区画である場合、即ち市場やスーパーマーケットなどに見られるマーケット方式の店舗の場合には、収入を当初から自己のものとし、賃料と収入の一定割合を貸主に支払う場合には借地借家法の適用のある賃貸借であり、貸主は簡単に借主に明渡しを求めることはできません。

なお、自己の商号を称することができず、また売上げも一旦貸主のところに入り、貸主の方で賃料と収入の一定割合を貸主のものとし、残金を借主に返還、交付するという場合であっても同様に

借地借家法の適用があるとされます。

ショッピングセンターの場合は確かに貸主の都合で何時でも場所の変更が可能であっても区画は確保されており、出店者の計算で営業が行われている場合であれば同様です。

### 三 建物の賃貸借契約と認められないもの

いわゆる「ケース貸し」、「売仕切契約」及び純粹の営業委託ないし経営委託契約の場合がそれです。

これは、デパートにおいて「名店街」とか「のれん街」とか称されているもののなかにも前記の店舗賃貸借契約でもないものがあります。

確かに出店場所は時に間仕切りによって区画され、他から独立した形式のところもあり、出店者の商号の使用が認められています。

しかし、契約により場所の移動はデパート側の意向と指示で随時変更されることになっており、出店者がその特定を求め、移動を要求することは認められません。

そして、売上げは一旦デパート側に入り、出店者のものにはすぐにはならず、賃料に相当する、収入の一定割合いをデパートのものとし、残金を出店者に返還、交付する、という仕組みになります。

この場合従業員は、出店者の計算で雇用しますが、営業時間中に限り使用でき、休日もデパートのそれに合わされるといふようにデパートの指揮、監督に全面的に服する場合には、建物の一区画を占有・使用しているような外観を呈していても借地借家法の適用のある賃貸借とは認められません。

ん。

「ケース貸し」においては、建物の一区画の使用を認めるのではなく、商品ケースを賃貸しする、そしてそこで営業をすることになりますが、そのケース自体、設置場所及び移動もデパートの指示で随時変更されますので、特定の場所を独立して占有使用しているとはいえず、まして自己の商号を称することはできず、デパートの商号で営業することになります。

このような「ケース貸し」は、建物の賃貸借とはいえず、借地借家法の適用はありません（東京地判昭二七・二・二五下民三・二・二二四、最判昭三〇・二・一八判時四八・一八）。

しかし、ケース貸しの形態であっても契約書に特定面積の店舗の賃貸借である旨が記載されていた場合には建物の一部の賃貸借であると認めた判例（東京地判昭三九・二・二二下民一五・二・三四〇）がありますのでご注意ください。

次に、デパート等で行われている「売仕切契約」とか「売上仕入契約」といわれているもので、独立の一区画を与えられ、デパートの商号で営業し、商品が顧客に販売された時点でその商品を業者からデパートが仕入れたことにする、仕入販売の一取引形態です。この場合には、業者が従業員をデパートの店員として派遣し、販売促進を図るなど「出店契約」ないし「ケース貸し」に類似しています。一区画の使用は認めるが、独自の営業としては認めないというものです。

このような契約も借地借家法の適用のある建物賃貸借とは認められません。

〔白井正明〕

参考判例

「ケース貸しの事案」

○出店するに当たり、家屋の特定の部分を排他的に独占して自由に独自の立場で営業するのではなく同一の商号の下に一つのデパート営業の一部門を担当するもので、商品の価格、使用人の適否、指定売場の伸縮移動に関し、デパートの監督指示に服する一方、建物保存費、夜警費その他を負担し、また売出の宣伝費は折半し、営業に関する許可名義は主としてデパート名義でとつていた場合にはいわゆるケース貸しであり、借家法は適用されないとした事例

(東京地判昭二七・二・二五下民三・二・二二四)

○駅構内の一区画に売店営業のために設置された店舗構造施設が借家法の適用のある建物とはいえず、また駅構内においてボックス、カウンター等の物件を貸与して売店営業をなさしめ、駅側に営業についての干渉権が存し、営業料名目の対価は場所的利益等を含む営業による利益の対価に類するものとはいえず、この契約は場屋(建物)の賃貸借に該当するものではなくボックス、カウンター等の使用貸借契約と物品の委託販売類似の無名契約等を混合した一種特別の契約であるとし、借家法の適用のない施設の貸借であるとした事例

(東京地判昭三三・三・二四下民七・三・五九六)

○使用している営業場は、デパートの売場の一区画であり、一棟分の出店料として売上げの割若しくは定額の権利金名下に金銭を支払う、しかし、店舗全体の統一を図るため、商品の種類、品質、価格等につきデパート側が指示し、営業方針にも干渉でき、売場はデパートたる外観を具備し、売場の位置も指定し変更できる、店舗の造作は必ずデパートの許可を得て、しかも定着物でなく移動し得るものに限られるとともに自己の名義でできる営業の譲渡貸しは認められず、従業員の雇用、解雇はできるがその従業員の適否についてはデパートの指示に従わなければならない場合であつて借主が貸店舗内の特定の場所の使用収益をさせることを請求できる独立の権利を有するものと認められないときは、その貸店舗について賃貸借の規定の適用はないとした事例

(最判昭三〇・二・一八判時四八・一八、判タ四七・四八、北村・判解一二事件)

○建物の一部の特定された空間において、借主がケースを自由に取り替え、移動でき、その範囲内の店舗改装設備費を出費し、契約書及び即決和解の調書にはいづれも特定の店舗部分の賃貸借である旨が明らかに記載されている事案につき、これは店舗の賃貸借であつて、ケース貸しではないとした事例

(東京地判昭三九・二・二三下民一五・二・三三四〇、判時三六六)

三二、判タ一五九・一六七

【独立性のない建物の一部の賃貸借】

○店舗の街路に面した北側と東側の北半分（貸主は南側を自己使用）に店舎において数人に一部宛賃貸した場合、それは店の一角に過ぎず、営業時間内に限り使用でき、全体としては貸主に管理され、賃借部分は独立性の極めて弱い店舗内の一部分であるから借家法の適用のない賃貸借であるとした事例  
（神戸地判昭二八・一二・一〇下民四・二二・一八五九）

○営業に当たり、貸主の指揮監督権がなく、独立して営業していても、賃借部分が一階の店舗部分（約一

〇平方米）の一部であり、貸主の使用区分と借主が設置してある陳列棚は移動可能であり、その間を判然と画する固定的な目印がない場合には、ケース貸しではなく、通常の賃貸借だが、借家法の適用のある建物ではないとした事例  
（大阪地判昭四四・七・一七判時五九〇・七〇、判タ三三九・五一）

○JR駅構内にある商業ビルの一区画の店舗賃貸借契約に借地借家法の適用があるかについて、構造上建物としての独立排他性を有する営業施設であるとは認められないとして借地借家法の適用が否定された

事例

（東京地判平二〇・六・三〇判時二〇二〇・八六）

【独立性のある建物の一部の賃貸借】

○鉄道高架下施設の一部の賃貸借契約に借家法の適用があるかにつき、鉄道高架下施設が土地に定着し、周壁を有し、鉄道高架を屋根としており、永続して営業の用に供することが可能なものであって、その一部分が他の部分とは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、その一部分の賃貸借契約には借家法の適用があるとされた事例  
（最判平四・二・六判時一四四三・五六、判タ八〇五・五一、金商九一三・一一）

【マーケット方式の場合】

○店舗がそれぞれ障壁をもって区切られ、各店舗の建築の仕上げ及び装飾は借主がなし、商品陳列ケース、水道、ガス、照明具等の設備が借主の自費で施され、商品の仕入れ、商号の使用、包装紙、宣伝広告も借主各自が行い、店舗の夜警費、消防費、税金等も借主が負担している場合は一日当たりの一定額の金員の支払は店舗使用の対価であり、借家法の適用のある賃貸借契約であるとした事例  
（名古屋地判昭二八・一二・二三下民四・二二・一九四五）

ビル管理六七

○出店営業契約を締結し、店舗一棟に店舗が一〇数軒

入り、一画のマーケット街になっており、各店舗はマーケット内の障壁で区切られている、営業資金、店舗内の装飾、陳列ケース等その他の造作、備品は借主がその費用を以て設備を施し、商品の仕入れ販売も自己の計算においてこれをなし、商号も商品の包装紙も借主のものを使用している場合は、利益分配金は賃料、利益分配当の残額代償名義の金員は権利金の性質を有するから実質は建物の賃貸借であるとした事例

(東京地判昭四七・三・二九判時六七九・三六)

〔売上仕入の方式について〕

○或種の商品について納入業者から提供された見本等を百貨店の店頭で陳列して業者と百貨店間の合意に基づき売値によつて客と取引し、受け取つた代金は一旦百貨店に入金の上一日毎に売れただけを各業者から仕入れる形式とし、仕入代金は一〇日ないし一か月毎に業者から請求させ、一定の歩合を控除して支払う、取扱いの便宜上業者側の使用人が売場に出入りして販売業務を手伝うが、全て百貨店売場主任の監督下に属し、業者に売場の使用権を認め、独自の営業を認めたものでない場合、いわゆる「売上切」という特殊な仕入販売方式であるとした事例

(東京地判昭三一・六・一二下民七・六・一五二八)

○駅ビルの連絡通路に経営者が陳列ケース、陳列台、照明設備、レジスター、電話機等を設置し、業者がこの場所において輸入食品を販売させていたが、業者がその名と計算において商品を仕入れ、売場に陳列、個々の客に売れたときに経営者が業者からこれを仕入れたことにして、その販売代金は経営者がとり、その売上げの八五パーセントを業者が受け取るという契約は賃貸借契約とは認めがたく、「売上仕入」の方式であるとした事例

(横浜地判昭五〇・二・四判時七九五・七四、園田・判解二〇

八・三三)