

事例インデックス

借地編

第1章 借地借家法（借地法）の適用

第1節 建物所有目的

判決年月日	契約期間	賃料	利用状況	建物所有目的	頁数
東京地判 平3・11・28	20年	400円/月・坪	駐車場	×	103
東京地判 平4・9・28	20年	8.8万円/月	駐車場（一部住居等）	×	106
東京地判 平6・3・9	一時使用（1年間）	8万円/月	自動車駐車場	×	110
最判 平7・6・29	2～5年（約22年間）	41.4万円/月	幼稚園運動場用地	×	114
東京地判 平7・7・26	2年（約22年間）	24万円/月	中古車展示販売場	×	117
東京地判 平9・10・15	1年（約16年間）	2200万円/年	乗馬学校	×	120

借地ファイル四

事例インデックス

第2節 一時使用

判決年月日	契約期間	賃料	利用状況	一時使用	頁数
東京地判 平元・5・25	1年（2回更新）	47万円/月	売店風簡易建物	○	124
東京地判 平5・9・24	期間の定めなし （20年間）	10万円/月	倉庫	○	128
東京高判 平5・12・20	1年（15年更新）	17.3万円/月	作業場・諸材料器 具置場	○	131
東京地判 平12・6・30	—	90万円/月	たこ焼き店舗	○	135
東京地判 平13・9・28	1～3年	20.6万円/月	作業所兼倉庫	×	137

第3節 鉄道高架下の土地・構造物の賃貸借

判決年月日	契約期間	賃料	利用状況	借地契約	頁数
大阪地判 平11・11・15	1年	①3.5万円/月 ②0.7万円/月 ③3.6万円/月	倉庫	×	140
東京地判 平19・9・28	—	32万250円/月	飲食店舗	×	140ノ4

第4節 その他

判決年月日	契約期間	賃料	利用状況	建物所有目的	頁数
最判 平25・1・22	—	737万7690円/年	ゴルフ場	×	143

借地
ファイル
四

第2章 借地契約の更新料

判決年月日	地域	更新	更新料支払特約	更新料支払	その他	頁数
東京地判 平7・12・8	東京都中央区	法定更新	なし	×	支払慣習なし	146
東京高判 平11・6・28	—	法定更新	あり	×	更新料名目の 金員の返還請求	149
東京地判 平16・10・28	東京都区内	法定更新	なし	×	支払慣習なし	152
東京地判 平20・8・25	東京都墨田区	法定更新	なし	×	更新料の支払 合意なし 支払慣習なし	154ノ1

第3章 正当事由・立退料等

第1節 正当事由・立退料

判決年月日	主な更新拒絶理由	正当事由	申出立退料	認容立退料	頁 数
東京地判 平元・9・14	高度利用	×	4億円	—	155
東京高判 平元・10・30	自己使用	×	3億円	— (8億円)	158
東京地判 平2・4・25	高度利用	×	30億円	— (85億円)	161
東京高判 平3・1・28	高度利用	×	4億円	—	164
東京地判 平4・1・27	自己使用	×	—	—	167
東京高判 平4・6・24	自己使用	×	4.5億円	—	169
大阪地判 平5・9・13	高度利用	×	—	—	172
最判 平6・6・7	—	×	—	—	174
東京地判 平6・8・25	高度利用	○	10.4億円	10.4億円	176
最判 平6・10・25	自己使用	○	— (2350万円)	— (2500万円)	179
東京地判 平7・2・24	自己使用	○	6350万円	6450万円	182
東京地判 平7・9・26	高度利用	○	1000万円	3000万円	185
東京地判 平8・7・29	高度利用	×	3億円	—	187
東京地判 平10・5・8	—	—	3590万円	1億円	190
東京地判 平10・8・21	高度利用	○	6500万円	6500万円	193
東京高判 平11・12・2	自己使用	○	— (賃借人：借地権 価格)	1000万円	196
東京地判 平13・5・30	—	○	—	—	199
東京地判 平13・10・5	自己使用	○	800万円	900万円	202

借地
ファイル
四

五
四

事例インデックス

判決年月日	主な更新拒絶理由	正当事由	申出立退料	認容立退料	頁 数
東京地判 平15・11・25	有効利用	○	—	0円	205
東京地判 平17・4・19	自己使用	○	440万円	440万円	208
東京地判 平23・4・8	自己使用	○	0円	0円	210ノ2

第2節 建物の朽廃

判決年月日	建物の朽廃	借地明渡し	その他	頁 数
東京高判 平5・8・23	○	○		212
大阪地判 平10・12・18	×	○	朽廃したであろう時期に借地権は消滅	214
東京高判 平12・3・29	×	×	改築による信頼関係の破壊なし	216
東京地判 平14・8・29	×	×		219
東京地判 平16・3・25	—	×	複数の建物の一部が朽廃したとしても借地権は消滅しない	222

借地
ファイル
四

五
四
ノ
一

第4章 借地契約の解除

判決年月日	解除理由	契約解除	その他	頁 数
東京地判 平元・12・27	用法違反	○	プレハブ建物建築特約あり	226
東京地判 平2・12・14	賃料不払	×	賃料供託	229
最判 平3・9・17	無断譲渡・転貸	○	借地上建物の賃貸	232
東京地判 平3・10・30	無断増改築	×	更新後の契約には増改築禁止特約あり	235
神戸地判 平3・12・20	無断譲渡・転貸	○	借地上建物の賃貸	238
福井地判 平4・2・24	賃料不払	○	賃料供託	241
東京地判 平4・7・16	用法違反	×	建物所有目的の借地を駐車場として使用	245
東京地判 平4・7・20	譲渡担保設定・無断譲渡	○	無断譲渡・転貸・担保設定行為禁止特約あり	248
東京地判 平5・3・29	無断転貸	○	借地の一部の転貸	251
東京高判 平5・12・15	経営権譲渡	○		254
東京地判 平6・1・25	土地掘削工事	○	無断土地形状変更禁止特約あり	257
最判 平6・7・18	賃料不払	○	転借人への賃料代払機会の付与不要	260
大阪地判 平8・6・28	無断譲渡	○	譲渡の動機が不純であると認定	262
東京地判 平8・6・28	無断譲渡	○	建物賃貸借契約を仮装であり、借地権の譲渡と認定	266
最判 平8・7・12	増額賃料不払	—	借地法12条2項の「相当と認める地代」の解釈	269
大阪地決 平8・8・21	堅固建物建築	×	堅固建物とは認められないと認定	272
最判 平8・10・14	経営権譲渡	×	法人格の異同を形式的に判断	275
東京高判 平8・11・26	賃料不払	×		278
東京地判 平9・9・24	遺産分割協議による譲渡	×		281

借地ファイル四

五四ノ二

事例インデックス

判決年月日	解除理由	契約解除	その他	頁 数
東京地判 平10・2・23	賃借権の現物出資による子 会社設立	×	譲渡・賃貸等処分時協議特約 あり	283
東京地判 平11・1・27	銀行取引停止処分	○	賃料支払遅滞・銀行取引停止 処分等契約無催告解除特約あり	286
東京地判 平12・5・31	財産分与による譲渡等	×	無断売買・譲渡・転貸等禁止 特約あり	289
東京地判 平12・8・31	改修工事	○	無断増改築禁止特約あり	292
東京地判 平12・11・29	地代不払、競売申立	○	地代不払・競売申立契約無催 告解除特約あり	295
東京地判 平13・5・8	賃料不払	×	賃料不払契約無催告解除特約 あり	298
東京地判 平13・11・20	賃料不払	×	賃料滞納契約解除特約あり	301
東京地判 平14・8・29	賃料不払（減額賃料支払）	○	固定資産税を下回る賃料の支 払	304
東京地判 平19・2・26	無断譲渡	○	無断譲渡・転貸禁止・契約解 除特約あり	308
東京地判 平21・2・25	借地上の建物の隣接建物と の接続による無断譲渡・転 貸	○	無断譲渡・転貸禁止・契約解 除特約あり	311
名古屋高金沢支 判 平21・10・28	賃料不払	×	借地上の建物の抵当権者の賃 貸人に対する賃料代払通知・ 賃料代払許可・賃料供託あり	314ノ1
最判 平21・11・27	親族間の無断転貸（借地上 の建物の共有、離婚に伴う 財産分与）	×	無断譲渡禁止特約あり	315
東京地判 平24・1・13	賃料不払、賃借人の破産	×	賃料2か月滞納又は賃借人破 産の際に無催告解除できると の特約あり	319

借
地
フ
ァ
イ
ル
四

事 例	<p>賃料を減額しない旨の特約がある場合に、賃借人が借地借家法11条1項に基づいて賃料の減額を請求することができるとされた事例</p> <p style="text-align: right;">(最高裁平成16年6月29日判決)</p>
-----	---

基 礎 デ ー タ				
地 域	所 在 地	大阪市北区（地下鉄御堂筋線中津駅の近隣）	用途地域	—
契約内容	契約期間	<p>—</p> <p>※以下のとおり賃借人の異なる三つの賃貸借契約 土地①：昭和59年12月1日～ 土地②：昭和63年4月22日～ 土地③：昭和62年11月4日～</p>		
	目 的	建物所有		
	賃 料	土地①：54万5790円/月 土地②：144万7441円/月 土地③：54万2682円/月		
	物件概要	土地（詳細不明）		
	そ の 他 (特約等)	賃料は消費者物価指数及び公租公課の変動に応じて見直すが、消費者物価指数が下降したとしてもそれに依りて賃料の減額をすることはない旨の特約あり。		
利 用 状 況	事務所ビルの敷地として利用			
事案概要	上 告 人	Xら：土地の賃借人（一審原告）		
	被 上 告 人	Y：土地の賃貸人（一審被告）		
	請 求 内 容	賃料減額請求をした後の賃料の確認請求（平成9年の賃料増額には応じず、平成13年に減額意思表示）		
	結 果	本件特約によって借地借家法11条1項の適用を排除することはできないとして、賃料減額意思表示の効力を認めることができないとした原審を破棄、差戻し。		

事 案 の 詳 細	
事実経過	<p>土地①～③の賃料は、昭和63年4月1日、平成3年4月1日、平成6年4月1日に、それぞれ本件特約に従って改定されている。</p> <p>平成9年4月1日にYが増額した賃料を請求したが、Xらはこれに応じなかった。</p> <p>平成12年4月1日には賃料の改定はなされなかった。</p> <p>平成6年4月当時の土地の価格は、三つの土地の合計額で17億1930万円であったが、平成13年には4億3510万円となっていた。</p> <p>平成13年4月13日、Xらは、157万9000円（①44万2000円、②82万1000円、③31万6000円）に減額すべき旨の意思表示を行った。</p>
当事者の主張	<p>上告人 本件特約は借地法12条に違反し無効である。</p>
	<p>被上告人</p> <p>① Yは、長引く不況の影響等を考慮し、現時点まで6年以上賃料を据え置いている。Yは、本件特約を自動的に適用して一方的に賃料を増額せず、賃料改定時期の都度誠意を持って対応してきている。</p> <p>② 本件土地の固定資産税・都市計画税を控除した純賃料は平成6年以降減少しているし、平成6年以前は増加しているものの、その増加率はわずかである。</p> <p>③ 本件特約によれば、バブル経済のころには、土地価格の著しい上昇にもかかわらず、賃料は消費者物価指数の上昇率に連動して改定されるため、Xらは多大の恩恵を被った。にもかかわらず、土地価格が低下し本件特約がXらにとって不利益になるとその無効を主張するもので、当事者間の公平及び信頼関係を著しく損なう。</p> <p>④ 前記①ないし③の事情からすると、本件賃料改定基準を無効とするまでの不合理は生じていない。</p>
争点	本件特約の有効性
裁判所の判断	<p>借地借家法11条1項の規定は、強行法規であるから、本件特約によってもその適用を排除することはできない。したがって、当事者は、本件特約が存するからといって、前記規定に基づく賃料増減額請求権の行使を妨げられるものではないと解すべきである。</p> <p>なお、本件特約の存在は、当事者が契約締結当初の賃料額を決定す</p>

	る際の重要な要素となった事情であると解されるから、衡平の見地に照らし、借地借家法11条1項の規定に基づく賃料増減額請求の当否(同項所定の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無)及び相当賃料額を判断する場合における重要な事情として十分に考慮されるべきである。
参照条文	借地法12条、借地借家法11条1項
出典	判例時報1868号52頁
コメント	<p>従前の判例の立場に沿った判断であるが、従前賃料は必ず維持され、貸主が一旦享受した利益を失わない趣旨の賃料改定基準が明記されている事案においても、借地借家法11条1項は強行法規であって特約によってもその適用を排除することはできないとした点に特色がある。</p> <p>賃料の改定に関する特約それ自体は有効であるとした後記最高裁平成15年6月12日判決(判時1826・47)をあわせて参照されたい。</p>

【参考判例】

- 賃料増額について特約がある場合であっても、借家法7条の賃料増額請求は特別の事情がない限り適用があるとして、賃料増額請求とこれを基礎とする賃料不払を理由とする賃貸借契約解除に基づく建物引渡請求について、解除権の行使は効力を生じないとした原審を破棄し、差し戻した事例(最判昭31・5・15判タ59・60)
- 従前の賃料が公租公課の増減その他の事由により不相当となるに至ったときは、借地法12条1項の定めるところにより、賃料の増減請求権を行使することができる。同規定は強行法規であって、土地の賃貸借契約において、将来の賃料は当事者が協議して定める旨の約束がされた場合であっても、同条項の適用を排除することはできないとし、同約束違反の事実のみを認定し賃料増額の意思表示に基づく増額賃料の請求を認めなかった原審を破棄し、差し戻した事例(最判昭56・4・20判タ442・99)
- 地代等自動改定特約について、改定基準を定めるに当たって基礎とされた事情が失われたことにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法11条1項の趣旨に照らし不相当なものとなった場合には、同特約に拘束されず、同条項に基づく地代等減額請求権を行使できるとされた事例(最判平15・6・12判時1826・47)

事 例	<p>建物賃貸借において、自然損耗等についての原状回復義務を賃借人が負担するという合意は、民法の任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害しており、消費者契約法10条に該当し無効であるとした事例</p> <p style="text-align: right;">(大阪高裁平成16年12月17日判決)</p>
-----	--

基 礎 デ ー タ				
地 域	所 在 地	京都市伏見区	用途地域	—
契約内容	契約期間	1年間（平成13年7月1日～平成14年6月30日） ※当初平成10年7月1日から以降1年ごとに合意更新		
	目 的	居住用		
	賃 料	5万5000円/月		
	物件概要	マンション		
	そ の 他 (特約等)	自然損耗等について賃借人が原状回復義務を負担する特約あり		
利 用 状 況		住居		
事案概要	控 訴 人	Y：建物の賃貸人（一審被告）		
	被控訴人	X：建物の賃借人（一審原告）		
	請求内容	敷金20万円の返還と遅延損害金を請求。		
	結 果	控訴棄却（上告受理申立て取下げ）		

事 案 の 詳 細	
事実経過	<p>Xは、平成10年6月8日、本件建物について賃貸借契約書と原状回復等に関する御連絡という文書に調印し、敷金20万円を預託して同年7月1日入居した。さらに、Xは、消費者契約法施行（平成13年4月1日）後である平成13年7月7日、住宅賃貸借契約書継続・改定事項に関する覚書という文書に調印し、合意による契約の更新をした。</p> <p>平成14年6月9日に賃貸借契約が終了し、Xは本件建物を明け渡したところ、同年9月7日、精算書と修理明細書が送付され敷金返還ゼ</p>

	口との通知を受けたため、敷金の返還と遅延損害金の請求に及んだ。	
当事者の主張	控訴人	<ul style="list-style-type: none"> ① 本件原状回復特約に消費者契約法の適用はない。 ② 仮に本件原状回復特約に同法の適用があるとしても、消費者の義務を加重する条項に当たらず、また、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものではないから、消費者契約法10条により無効となることはない。
	被控訴人	<ul style="list-style-type: none"> ① 消費者契約法施行後の平成13年7月7日締結の本件更新合意に同法が適用される。 ② 本件原状回復特約は民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定に比して消費者の義務を加重し、信義則に反して消費者の利益を一時的に害するから、消費者契約法10条により無効である。
争点	<ul style="list-style-type: none"> ① 本件原状回復特約は民法90条により無効か否か ② 本件原状回復特約は消費者契約法10条により無効か否か（⑦同法の適用があるか、①あるとして同法10条に該当するか） ③ Xは本件建物明渡しの際、原状回復費用を控除すると返還すべき敷金はないとの説明を受け、これを了解したか否か ④ 敷金の返還額 	
裁判所の判断	<ul style="list-style-type: none"> ① 自然損耗等についての原状回復費用を賃借人の負担とすることは不当であるが、公の秩序を形成しているとまでは断定できず、したがって、本件原状回復特約がこれに反して無効であるとまではいえない。 ② ⑦消費者契約法施行後に賃貸借契約が合意により更新された場合には、更新後の契約には同法の適用がある。①自然損耗等についての原状回復費用を賃借人の負担とするとの合意部分は、民法の任意規定の適用による場合に比し、賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一時的に害しており、消費者契約法10条に該当し、無効である。 ③ Xが了解したことを肯認すべき証拠はないから、了解があったとは認められない。 ④ 賃借人に過失のある損耗についての原状回復費用に関する部分は、賃借人の負担するものであるが、これを区分・特定することが 	

	できないから、Xが負担すべき原状回復費用を認めることができない。
参照条文	民法601条・606条、消費者契約法10条
出典	判例時報1894号19頁
コメント	実務上、建物賃貸借契約において、原状回復特約が結ばれる案件は少なくないと思われるが、本件は、自然損耗等の原状回復義務を賃借人に負担させる特約を、民法90条により無効とまではいえないものの、消費者契約法10条により無効としており参考となる。

【参考判例】

- 敷引特約が消費者契約法10条により無効であると判断された事例（京都地判平19・4・20（平18レ79）、最高裁HP）