

鉄道高架下土地の賃貸借契約に対する借地法適用の有無

【文献種別】 判決／神戸地方裁判所
【裁判年月日】 令和2年2月20日
【事件番号】 平成30年（ワ）第1223号
【事件名】 建物収去土地明渡等請求事件
【裁判結果】 認容
【参照法令】 借地法1条
【掲載誌】 判時2472号37頁
◆ LEX/DB 文献番号 25569233

明治学院大学教授 **大野 武****事実の概要**

Xは、鉄道旅客事業等を目的とする株式会社（JR西日本）である。本件土地①は、JR元町駅東改札口に隣接しており、同駅の改札口からホームに至るまでの通路を含む駅施設下に位置する鉄道高架下土地であり、その地下には高架柱を支えるための基礎および地中梁が存在する。そして、本件土地①の上には高架柱が複数あるほか、Y₁が所有する2階建ての本件建物①が存在する。また、本件土地②は、本件土地①の西隣に位置し、JR元町駅施設下に位置する鉄道高架下土地であり、本件土地②の上には高架柱が2本あるほか、Y₂が所有する木造平屋建ての本件建物②が存在する。

Y₁は、本件土地①上にある本件建物①を所有し、パチンコ店を経営している。また、Y₂は、本件土地②上に建てられた本件建物②を所有し、同建物を倉庫として使用している。

Xは、昭和62年4月1日、Y₁との間で、本件土地①について、日本国有鉄道（以下「国鉄」という。）とY₁との間で締結された土地（高架下）使用承認の趣旨を尊重し、鉄道事業の安全の確保および本件土地①の適正な運用について合意の上、賃貸借料を年間458万5300円、期間を30年間、土地（高架下）の用途を堅固な建物設置のためとする約定で貸し渡した（本件賃貸借契約①）。同契約では、そのほかに、Xは、本件土地①の使用について、高架構造物の改修その他軌道事業又は公共事業等のため重大な支障を生じたとき、またはXが本件土地①をXの事業の用に供する必要

が生じたときは、契約期間中であっても直ちに本件契約の全部又は一部を解除できるとの特約（以下「本件解約権留保特約」という。）や、Y₁は、本件賃貸借契約①が終了したときは、本件土地①をXに無償で返還するとの特約（以下「本件無償返還特約」という。）などが締結されている。なお、本件土地①の賃料は、平成27年4月1日以降、年額692万2200円となっている（ちなみに、相当賃料額は年額3100万円ないし5200万円である）。

また、Xは、昭和62年4月1日、Y₂との間で、本件土地②について、賃貸借料を年額19万3400円、期間を30年、土地（高架下）の用途を堅固な建物設置のためとする約定で貸し渡した（本件賃貸借契約②）。同契約では、そのほかに、本件賃貸借契約①とほぼ同じ内容の特約が締結されている。なお、本件土地②の賃料は、平成15年4月1日以降、年額25万5100円となっている（ちなみに、正常実質賃料は年額54万2000円である）。

Xは、平成28年5月23日、Y₁およびY₂に対し、本件賃貸借契約①および本件賃貸借契約②（以下「本件各賃貸借契約」という。）は平成29年3月31日に期間満了により終了したとして、本件土地①および本件土地②（以下「本件各土地」という。）の明渡し、期間満了日の後の日から明渡し済みまでの賃料相当損害金の支払いを求めた。

判決の要旨

認容。

1 「本件各土地の物理的ないし客観的状况に

鑑みれば、本件各土地は、いずれもその上空及び地中を自由に使用できる状況にはなく、本件各賃貸借契約に基づき利用することのできる空間は極めて限定的であることが認められる。また、……Xは、法令の定めに基づき、定期的に高架橋の点検を行わなければならない、それに伴い高架下である本件各土地内に立ち入ることが当然予定されている。さらに、本件各土地の上空には鉄道高架橋及び駅施設があり、公共性の高い鉄道が走り、その利用客の用に供されていることから、Xは、その営む鉄道事業に支障が生じないよう賃借人の本件各土地の使用につき、種々の制約を加えている。」

「さらに、……本件各賃貸借契約には、Xが本件各土地を事業の用に供する必要があるときには、契約期間中であっても、本件各賃貸借契約を解除することができる旨の定めがあるほか、Xによる危険予防の観点から必要に応じて立入調査ができ、Yらはこれを拒むことができない旨の定めがあり、現に防火の観点から立入調査が行われたことが認められる。

これらの事実によれば、本件各土地を利用するに当たっては、鉄道高架下土地であるが故の物理的な制約があるほか、本件各賃貸借契約においてもXが営む鉄道事業の公共性に伴い、本件各土地上に設置する建物を含む施設物の建築及び補修並びにその利用に一般的な建物所有目的の土地賃貸借契約には見られない種々の制約が定められ、実際にもXがこれに則った管理を行っていることが認められる。そして、……本件各賃貸借契約の賃料は、相当賃料に比して半額ないしその5分の1程度という低廉な額であり、これは本件各土地の性質上ないし本件各賃貸借契約上、Yらに課された種々の制約を反映したものであることが認められる。

これらに照らせば、本件各賃貸借契約は、いずれも建物所有目的の土地の賃貸借契約ではなく、一般の土地賃貸借契約とは異なる特殊な契約であり、借地法は適用されないというべきである。」

2 「Yらは、本件各賃貸借契約に係る契約書は、いずれも土地（高架下）賃貸借契約書と題するものであり、かつ、その用途も堅固な建物設置であり、契約期間も30年間と長期にわたるものであるから、このような賃貸借契約書の定めによ

れば、本件各賃貸借契約は、借地法の適用がある旨主張する。」

「しかしながら、表題については、単に土地賃貸借契約とは記載せず、あえて高架下との記載もされており、表題の記載をもって本件各賃貸借契約が一般の賃貸借契約であるとまではいえない。また、上記の賃貸目的物の用途及び契約期間からすれば、一般の土地賃貸借契約と共通するようにも見えるが、……本件各賃貸借契約は、いずれも一般の土地賃貸借契約には見られない種々の制約があることに照らせば、用途及び契約期間について上記のような定めがあることは、前記認定を左右しない。」

判例の解説

一 問題の所在

本判決は、主として、①本件各土地の利用には、鉄道高架下土地であるが故の物理的な制約があること、②本件各賃貸借契約には、Xが営む鉄道事業の公共性に伴い、一般的な建物所有目的の土地賃貸借契約には見られない種々の制約が定められていること、③本件各賃貸借契約の賃料は低廉な額であり、これは種々の制約を反映したものであることを理由に、「本件各賃貸借契約は、いずれも建物所有目的の土地の賃貸借契約ではなく、一般の土地賃貸借契約とは異なる特殊な契約であり、借地法は適用されない」と判示する。しかし、本判決の論旨には次のような疑問がある。

そもそも借地法の適用の有無は、当該契約が「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃貸借」であるか否かによって判断されるべきであるといえる（鉄道高架下施設物の賃貸借契約について借家法の適用があるかが争われた事案ではあるが、最高裁は、専ら、本件施設物が「建物」にあたるか否かという観点から検討を行うことで、借家法の適用を肯定している〔最判平4・2・6判時1443号56頁、判タ805号52頁〕）。したがって、本件各賃貸借契約に対する借地法の適用の有無については、まず本件各賃貸借契約が「建物の所有を目的とする土地の賃貸借」にあたる否かを検討し、その上で、本件各賃貸借契約に伴う各種の特約の有効性を検討すべきである。しかるに、本判決は、そのような検討を経ることなく、上記①から③の理由のみで借地法の適用を否定しており、この意味におい

て本判決の論旨は適当でないと思われる。そこで、本評釈では、以上のような観点から、従前の裁判例と学説を踏まえ検討していくこととする。

なお、借地法は、借地借家法附則2条2号により廃止されているが、本件各賃貸借契約は、その廃止前にその効力が生じているので、同法附則4条ただし書により旧借地法の規定の適用の有無が問題となる。

二 鉄道高架下土地に対する借地法適用の有無

1 鉄道高架下土地の賃貸借契約に対する裁判例

本件各賃貸借契約は、その用途が堅固な建物設置であり、契約期間も30年間と長期にわたるものではあることから、「建物の所有を目的とする土地の賃貸借」にあたるように見える。しかし、本件各賃貸借契約は、その対象が鉄道高架下土地であり、その利用に物理的な制約を伴うものであることから、果たしてそれが土地の賃貸借にあたるかといえるかが問題となる。この点に関して下級審判例は、いずれも土地の賃貸借にはあらず、借地法は適用されないとしている。

まず、鉄道高架下土地は、土地そのものではなく、「鉄道高架下の施設」（東京高判昭60・6・18東高時報36巻6＝7号106頁）あるいは「鉄道施設に関連した特殊物件」（大阪地判平11・11・15判タ1045号190頁）と解する裁判例がある。そして、その特殊物件は、借家法にいう建物にもあたらないので、借家法も適用されないとする（前掲大阪地裁平成11年判決）。

他方、賃貸借の対象は、土地そのものではなく、「鉄道高架下を支えるために設けた支柱（橋脚）と基礎部分（地表）とから生じた空間」（東京地判平7・7・26判時1552号71頁、判タ910号147頁）あるいは「土地の地表並びにその地表と鉄道高架橋及び柱に囲まれた空間」（東京地判平19・9・28判タ1266号239頁）と解する裁判例がある。そして、「本件契約は、建物所有の土地の賃貸借契約ではなく、一般の土地の賃貸借契約とは異なった特殊な契約であり、借地法は適用されない」とする（前掲東京地裁平成19年判決）。本判決は、賃貸借の対象について明示的には判示していないが、基本的にはこの理解に立つものと思われる。

2 空間の賃貸借の成否

裁判例は、空間の賃貸借を土地の賃貸借とは異

なるものと解しているが、このような解釈は妥当とはいええない。そもそも「土地とは、一定の範囲の地面に、相当なかぎりにおいてのその上下（空中と地中）とを包摂させた空間のことであり、土地所有権は、かかる土地を全面的に支配する権利である」と解されている¹⁾。したがって、土地の垂直の一部である空間に対して賃借権ないし地上権を設定することは可能であると解されている²⁾。現に、空間に工作物を所有するための地上権を設定することは可能であり（民法269条の2）、建物所有を目的とする区分地上権については、借地法が適用されるとも解されている³⁾。

この見解によれば、空間は土地の垂直の一部とされるので、空間の賃貸借は土地の賃貸借に他ならず、借地法の適用は肯定されることになるはずである。よって、本件各賃貸借契約も、「建物の所有を目的とする土地の賃貸借」にあたるとして、借地法の適用は肯定される必要がある。

三 借地法の規定に反する契約条件の効力

1 本件解約権留保特約の効力

本件各賃貸借契約の種々の制約のうち、本件解約権留保特約は、旧国鉄法46条の規定を踏襲したものである。同条は、「日本国有鉄道は、その所有する不動産を他に貸し付けた場合において、貸付期間中にその事業の用に供するため必要を生じたときは、当該契約を解除することができる」と規定するが、かつてこの規定の下でなされた貸付けについて借地法の適用があるかが争われていた（否定例として京都地判昭34・5・6判タ91号84頁、東京地判昭38・8・30判タ151号161頁があり、肯定例として東京地判昭44・5・20判時565号70頁、判タ238号233頁がある）。しかし、国鉄法は昭和62年の国鉄民営化に伴い廃止されたため、新たに設立されたXがYらとの間で本件各賃貸借契約を新たに締結し、その際に設けられたのが本件解約権留保特約である。したがって、本件解約権留保特約は、旧国鉄法46条の規定とは別個のものであり、その存在自体によって借地法の適用が当然に否定されることにはならない。

それでは、前記のように、本件各賃貸借契約に借地法の適用があるものと解した場合、本件解約権留保特約の効力はどのようになるであろうか。本件解約権留保特約は、借地権の存続期間を不確定にするものであることから、借地法2条の規

定に反する契約条件であるといえる。そして、その内容は借地権者に明らかに不利なものであるので、借地法 11 条によりその効力は否定されることになると考えられる。しかし、本件各土地は鉄道高架構造物の存在に依拠しており、本件解約権留保特約はそのような物理的な制約から必要なものとして定められたものである。そもそも借地法 11 条は、経済的優位にある借地権設定者の恣意によって一方的に決定された不合理な契約条件を是正することを目的とするものである⁴⁾。したがって、本件解約権留保特約は、このような借地法 11 条の趣旨に反するものではないため、その効力は肯定されてよいものとする。

2 本件無償返還特約の効力

本件無償返還特約は、建物買取請求権を予め放棄する特約を含むものであるため、借地法 4 条 2 項に反する契約条件であるといえる。そして、その点において借地権者に明らかに不利なものであるので、借地法 11 条によりその効力は否定されることになると考えられる。しかし、借地権者に不利な特約かどうかの判断については、形式的に契約条件の文言自体からのみ判断すべきか（分離判断説）、それとも実質的に契約成立の経過その他当事者双方の諸般の事情を斟酌して総合的に判断すべきか（総合判断説）について学説の対立がある。裁判例は、存続期間満了と同時に建物の所有権が借地権設定者に贈与される旨の特約（法定更新と建物買取請求権を排除する趣旨を含む）の効力が争われた事例において、契約の始めにおいて借地権設定者所有の建物を取り壊す代償としてなされたときは、「必ずしも借地権者に不利益な条件を定めたものとは認められない」としている（最判昭 31・6・19 民集 10 卷 6 号 665 頁）。同裁判例は、分離判断説に立つ従前の判例理論（大判大 14・7・1 新聞 2424 号 6 頁）を否認して、総合判断説に立つことを明らかにしたものであるが、同裁判例については、これを肯定的に評価する見解⁵⁾と批判的・懐疑的に評価する見解⁶⁾とがある。総合判断説は、当事者の利害を柔軟に調整できる一方、その限界が不明確であることから、借地権者に不利な契約条件が容易に有効視されるおそれがある。したがって、分離判断説を原則としつつ、例外的にどのような契約条件であれば借地権者の不利益の埋め合わせとして十分であるかを精密に検

討すべきとする見解⁷⁾が妥当であると思われる。

本件無償返還特約は、借地法 4 条 2 項に反する契約条件にして借地権者に不利なものにあたるが、種々の制約を反映して賃料は低廉な額に抑えられていることから、借地権者に一方的に不利な条件を定めたものということとはできない。したがって、以上の裁判例と学説を踏まえるならば、これを有効と解する余地はあるものとする。

四 むすびに代えて

以上の検討から、本件各賃貸借契約は、「建物の所有を目的とする土地の賃貸借」にあたり、借地法は適用されるとすべきであったと考える。そうすると、本件事案は、存続期間の満了による Y らの更新請求に対して、借地権設定における事情として本件解約権留保特約や本件無償返還特約なども考慮して、X による更新拒絶の正当事由が認められるかという観点から判断されるべきものであったと考える。

●—注

- 1) 鈴木禄弥『借地法上巻〔改訂版〕』（青林書院新社、1980年）137頁。
- 2) 鈴木・前掲注1）書138～139頁、太田幸夫「借地権の適用の範囲」水本浩＝田尾桃二『現代借地借家法講座 第1巻／借地法』（日本評論社、1985年）8頁。
- 3) 川島武宣編『注釈民法(7)』（有斐閣、1968年）432頁 [鈴木禄弥]。なお、これに関連する直接の裁判例は存しないが、建物の付属物たる浄化槽設置維持のための区分地上権について、建物の登記をもって建物保護法の適用を受けるとされた事例がある（新潟地判昭 52・8・15 判時 889 号 82 頁）。
- 4) 廣瀬武文『借地借家法』（日本評論社、1950年）134～135頁。
- 5) 星野英一『借地・借家法』（有斐閣、1969年）215頁、鈴木・前掲注1）書198頁、田山輝明＝澤野順彦＝野澤正充編『新基本法コンメンタール／借地借家法〔第2版〕』（日本評論社、2019年）57頁 [田山輝明]、稲本洋之助＝澤野順彦編『コンメンタール借地借家法〔第4版〕』（日本評論社、2019年）63頁 [藤井俊二]。
- 6) 高島義郎「判批」民商 35 卷 1 号（1957年）74頁、川島武宣「判批」法協 47 卷 4 号（1957年）74頁、森泉章「賃借人に不利な特約—その効力」『契約法体系Ⅲ／賃貸借・消費貸借』（有斐閣、1962年）85頁、川添万夫「借地契約における各種特約の効力」中川善之助＝金子一監修『不動産法体系Ⅲ／借地・借家〔改訂版〕』（青林書院新社、1975年）151頁。
- 7) 田山ほか・前掲注5）書124～125頁 [山本豊]。