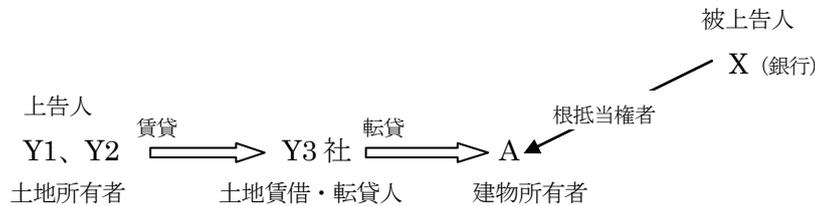


2010年10月1日
弁護士 出澤 秀二テーマ： 土地賃貸人と借地上の建物の担保権者との間の契約解除原因事前通知条項の法的拘束力

最高裁は、土地の賃貸人および転貸人が、転借地上の建物所有者（転借人）の根抵当権者に対し、転借人に地代の不払等契約解除原因が生じた場合、解除の前に根抵当権者に通知をする旨の条項が含まれた念書を差し入れたときは、かかる内容の法的義務を負い、同義務に違反すれば原則として損害賠償責任を負うと判断しました（H22.9.9 判決 最高裁 HP）。

（事実関係）



- H8.9.1 : Y3は、Y1およびY2から賃借した土地（「本件土地」）を、Aに対しスーパーマーケット～12.3 事業の用に供する建物の所有を目的として本件土地を転貸した（「本件転貸借契約」）。Aは、本件土地上に建物（「本件建物」）を新築した。
- H14.6.25 : Xは、Aに対し、「借地に関する念書」と題するAの地代不払い、無断転貸など借地権の消滅～7.8 もしくは変更を来たすようなおそれのある事実が生じた場合またはこのような事実が生じるおそれのある場合は、Yら及びAはXに通知するとともに、借地権の保全に努めるという内容の書面を交付し、これにYらの署名押印又は記名押印を得るよう求めた。Yらは、書面（「本件念書」）に署名押印又は記名押印をし、Aを介してXに交付した。なお、本件念書に関し、YらはXから直接説明を受けたり、対価の支払いを受けたりしていない。
- H14.7.31 : Aは、Xに対する債権を担保するため、本件建物に根抵当権を設定した。
- H17.12.27 : Aが倒産して平成18年1月分以降の地代を支払わなかったため、Y3は、同年6月16日、Aに～H18.6.22 対し、地代不払等を理由に本件転貸借契約を解除する旨の意思表示をし（「本件解除」）、同月22日、本件建物収去、本件各土地の明渡しをAに求める訴訟（「別件訴訟」）を提起した。
- H18.9.5 : Xは、別件訴訟で訴訟告知を受け、初めてAの地代不払の事実を知った（訴訟に参加せず）。
- H18.12.29 : 別件訴訟でY3の請求を認容する判決が確定し、本件建物は収去され本件根抵当権は消滅～H19.4 した。

そこで、XはYらが本件念書に基づく事前通知義務を怠ったため、本件土地の転貸借契約がAの地代不払を理由に解除され、本件建物の収去によって根抵当権が消滅し、損害を被ったとして、債務不履行等に基づく損害賠償を請求した。

(判 断)

最高裁判所は、「本件念書…の本件事前通知条項には、本件各土地に係るAの借地権の消滅を来すおそれのある事実が生じた場合は、上告人らは、被上告人にこれを通知し、借地権の保全に努める旨が明記されている上、上告人らは、事前に本件念書の内容を十分に検討する機会を与えられてこれに署名押印又は記名押印をしたというのであるから、上告人らは、本件念書を差し入れるに当たり、本件事前通知条項が、上告会社においてAの地代不払を理由に本件転貸借契約を解除する場合には、上記の地代不払が生じている事実を遅くとも解除の前までに被上告人に通知する義務を負うとの趣旨の条項であることを理解していたものといわざるを得ない。そうすると、上告人らは、本件念書を差し入れることによって、上記の義務を負う旨を合意したものであり、その不履行により被上告人に損害が生じたときは、損害賠償を請求することが信義則に反すると認められる場合は別として、これを賠償する責任を負うというべきである。」とし、本件念書に基づく法的義務を認めた。そして、「このことは、上告人らが、本件念書の内容、効力等につき被上告人から直接説明を受けておらず、本件念書を差し入れるに当たり被上告人から対価の支払を受けていなかったなどの事情があっても、異なる。」とした。

その上で、本件における例外的に責任が否定される事情の有無について、「上告人らが不動産の賃貸借を目的とする会社等であること、上告人らが本件念書を差し入れるに至った経緯、上告会社が本件転貸借契約を解除するに至った経緯等諸般の事情にかんがみると、被上告人が上告人らに対して上記の義務違反を理由として損害賠償を請求することが信義則に反し、許されないとまでいうことはでき」ないとし、Xの損害賠償請求を認めた（過失相殺8割とした原審の判断を是認）。

なお、宮川裁判官の補足意見があるが、上記通知義務を法的義務であると解したとしても、賃貸人にとって均衡を失って不利な事態となることはまれであり、通常は賃貸人にとっても土地賃貸借から収益を順調に上げていくという点では不都合はないと思われるとし、それでも残る問題は、信義則、過失相殺の法理により、適切に対応できると考えられるとしている。

(解 説)

金融機関は、借地上の建物を担保に融資する場合、必ず賃貸人から「賃料不払等の場合、解約前に金融機関に通知する」旨の書面を徴求します。本件は、最高裁がその法的拘束力を認めたものですが、書面の趣旨は賃貸借契約を維持するためのものであり、また、義務の内容も特定されているので、法的拘束力を認めることに特に問題があるものではありません。

本判決の内容で参考になるところとしては、「契約に義務が明記されており、契約内容を検討する機会が与えられていれば、その内容を理解していたことになる。」「内容の説明を直接受け取らなかったり、対価を受けていないからといって、法的拘束力は否定されない。」旨の判示です。契約実務では当然のことではありますが、最高裁がこれを明確にしたことに意義があります。

以上