

## 主文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

## 事実及び理由

### 第1 当事者の求めた裁判

#### 1 控訴人(控訴の趣旨)

- (1) 原判決を取り消す。
- (2) 控訴人(貸主)と被控訴人(借主)との間の原判決別紙物件目録記載の建物(以下「本件建物」という。)についての賃貸借契約が、平成13年8月1日から平成23年7月31日まで存続することを確認する。
- (3) 訴訟費用は、第1, 2審とも被控訴人の負担とする。

#### 2 被控訴人

主文同旨

### 第2 事案の概要

- 1 本件は、不動産業を営む控訴人(原審原告)が、ラジオ・テレビジョンによる放送事業を営む被控訴人(原審被告)に対し放送事業用建物として本件建物を賃貸していたところ、20年の賃貸期間が満了するのに伴い、賃貸期間を更に10年延長するとの更新予約の合意があったと主張して、その予約完結権の行使により、本件建物につき更に10年間賃貸借関係が存続することの確認を求めた事案である。原審が控訴人の請求を棄却したため、これを不服とする控訴人が本件控訴に及んだ。

- 2 前提事実(以下の事実は概ね当事者間に争いが無いが、証拠を各項目の末尾に掲記する。)

#### (1)(賃貸借契約の締結)

控訴人と被控訴人は、昭和56年11月24日、控訴人を貸主、被控訴人を借主として、本件建物につき次の約定の賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結した。なお、本件賃貸借契約は、建物賃貸借契約書(甲1号証、以下「本件賃貸借契約書」という。)及び覚書(甲15号証)を取り交わすことにより締結された。

ア 目的 被控訴人の放送事業とそれに附随する事業のために使用する。

イ 賃料 月額2770万円とするが、当分の間、月額2416万6000円とし、賃料より、後記オの保証金に付すべき利息月額416万6000円を差し引き、実際の支払賃料額は月額2000万円とする。ただし、賃料額については、1年ごとに協議することとする。

ウ 期間 昭和56年8月1日より昭和76年(平成13年)7月31日までの満20年とする。

エ 更新 期間満了の6か月前までに控訴人又は被控訴人より何らの意思表示なきときは、契約は同一の条件で同一期間更新されるものとし、その後の期間満了時についても同様とする。

オ 保証金 被控訴人は、本件賃貸借契約に基づく損害賠償、その他控訴人に対する金銭債務一切を保証するため、10億円を控訴人に預託する。なお、保証金には年5パーセントの利息を付す。

カ 敷金 被控訴人は、本件賃貸借契約に基づく債務の履行を担保するため、敷金として3億円を控訴人に差し入れる。なお、敷金には利息を付さない。

キ 先買権 控訴人が本件建物及びその敷地を第三者に譲渡しようとするときは、控訴人は、優先的に被控訴人に申し入れるものとする。

(甲1, 15号証, 乙23号証の3, 弁論の全趣旨)

#### (2)(賃貸借予約)

控訴人と被控訴人は、本件賃貸借契約締結に先立つ昭和55年5月31日、控訴人が建設中の本件建物を被控訴人に賃貸する旨の予約(以下「本件予約」という。)を締結した。本件予約は、建物賃貸借予約契約書(甲2号証)を取り交わすことにより締結されたが、同契約書には、賃貸する場合の賃料、保証金、敷金などの条項の外に、第2条として「新築建物の賃貸借期間は賃貸借開始の日より参拾ヵ年間とし、期間満了後は自動的に更新されるものとする。」との条項(以下、この条項を「本件期間条項」という。)が定められていた。

(甲2号証, 弁論の全趣旨)

(3)(控訴人による予約完結権を行使する旨の意思表示その1)

控訴人は、平成10年3月24日被控訴人に到達した内容証明郵便をもって、本件予約に基づく予約完結権を行使し、本件賃貸借契約の存続期間を平成13年8月1日から平成23年7月31日までの10年間延長する旨の意思表示をした。

(甲4号証の1, 2)

(4)(被控訴人による更新拒絶)

被控訴人は、平成12年8月30日控訴人に到達した内容証明郵便をもって、約定どおり平成13年7月31日の経過をもって本件賃貸借契約を終了する旨の更新拒絶の意思表示をした。

(乙18号証の1, 2)

(5)(控訴人による予約完結権を行使する旨の意思表示その2)

控訴人は、改めて平成12年9月7日被控訴人に到達した内容証明郵便をもって、本件予約に基づく予約完結権を行使し、平成13年8月1日以降も10年間本件賃貸借契約は存続する旨の意思表示をした。

(乙19号証)

3 争点及び当事者双方の主張

(1) 本件賃貸借契約の成立後の本件予約の効力の有無

ア 控訴人

① 被控訴人は、本件建物の設計を実質的に担っており、控訴人は、被控訴人の設計に従って、本件建物(放送事業用建物)を建設した。その結果、本件建物は、放送事業以外の他の目的に転用の効かないものとなった。不動産賃貸業を営む控訴人としては、巨額の費用をかけて被控訴人のために本件建物を建設した以上は、その代償として相応の家賃収入を期待して当然であり、控訴人が本件建物を建築するに際し、本件予約において賃貸借期間を30年としたのは、30年間の賃貸借契約でなければ意味がないということ認識していたからに他ならない。

② 本件予約後に作成された建物賃貸借契約書の原案(甲13, 14, 23号証)には、「建物賃貸借予約は、本契約の成立をもって失効する。」との条項が設けられていたが、本件賃貸借契約締結の際に控訴人・被控訴人間で正式に取り交わされた本件賃貸借契約書(甲1号証)においては、上記の予約失効条項が削除された。これは、控訴人及び被控訴人ともに本件期間条項を存続させる意思を有していたからである。

③ 一般に予約と本契約の内容が一致するときは、本契約の成立によって予約は終了するが、予約と本契約の内容が異なっている場合は、予約が当然に終了することにはならない。なぜなら、予約に定めていたことが本契約に定められていない場合、その部分の消長は当事者の意思解釈に委ねられているからである。本件の場合、民法604条及び借家法の規定により本件賃貸借契約における賃貸借期間を20年とし、期間満了の6か月前までに当事者双方より何らの意思表示なきときは契約は同一の条件で同一期間更新されると定めているが、本件予約では賃貸借期間を30年とし期間満了後は自動的に更新されるとし、本件賃貸借契約書では原案と異なり、本件予約が失効する旨の条項が設けられていないのであるから、賃貸借期間を最低限30年間継続させるという当事者の意思は尊重されるべきであって、本件賃貸借契約が締結されたことによって、本件期間条項が当然に消滅したとはいえない。もとより、本契約が締結されたのであるから、本件期間条項が本件予約締結当初のままにその効力が残ることは有り得ず、目的を達成した部分については効力は消滅するけれども、目的を達成しない部分の効力は、なお残存すると解すべきである。

④ その結果、本件賃貸借契約と本件期間条項の関係は次のとおり解釈すべきである。まず、本件賃貸借契約の存続期間は昭和56年8月1日から昭和76年7月31日までである。その期間満了の6か月前までに、当事者の一方が更新を拒絶した場合、それが被控訴人からの拒絶であれば当然に、控訴人からの拒絶であれば正当事由の存在を前提にするが、本件賃貸借契約は期間満了により終了する。ただし、その場合でも、更新を拒絶された者が本件予約に基づいて予約完結権を行使すれば、期間満了後も更に10年間は本件賃貸借契約を存続させることができる。このように解してこそ、初めて、当事者が、本件賃貸借契約締結当時有していた期待権を保護することができる。

イ 被控訴人

本件予約は、本件賃貸借契約による賃貸借期間が終了したときになお10年間賃貸借期間を更新する趣旨の予約ではないことは勿論、契約当事者に予約完結権を付与したものでもない。

本件予約は通常の予約であって、本件賃貸借契約が成立したことにより目的を達成して消滅しており、控訴人の主張は失当である。

(2) 本件期間条項と民法604条との関係

ア 被控訴人

本件期間条項が当事者双方が予約完結権を有する賃貸借期間更新に関する予約の趣旨を持つとしても、本件期間条項は、賃貸借期間の最長期を20年に限定した民法604条(強行法規)に違反し無効であるうえ、控訴人が主張するように、20年の期間満了時に予約完結権の行使により更に10年の期間更新を認めることは、やはり同条の趣旨を潜脱するもので、許されない。

イ 控訴人

本件期間条項に関する控訴人の見解は、民法604条の趣旨を潜脱するものではない。民法604条の趣旨を潜脱するというのは、例えば、契約期間を20年としながら契約期間満了とともに更に20年当然に自動更新としているような場合である。それは実質40年の賃貸借期間を定めて、形式的に民法604条に違反しないよう、期間を二分したものに過ぎない。

これに対し、本件予約に基づいて予約完結権が行使される場面は、相手方が更新拒絶の意思表示をしたときであり、その場合に予約完結権を行使するか否かは更新拒絶された他方当事者の意思によるのであって、行使しない限り本件賃貸借契約は法定の期間内に終了する。

したがって、実質的に賃貸借期間は20年を超えておらず、民法604条に反するものではない。

(3) 本件予約に基づく予約完結権の時効消滅

ア 被控訴人

① 予約完結権の消滅時効は予約完結権の成立したときから進行するので、昭和55年5月31日から10年を経過した平成2年5月31日をもって消滅時効が完成した。

② 被控訴人は、上記消滅時効を援用する。

イ 控訴人

被控訴人の上記①の主張は争う。本件予約に基づく予約完結権を行使し得る時期は、相手方から本契約(本件賃貸借契約)の更新を拒絶された時とみるべきであるから、控訴人の予約完結権は時効消滅していない。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1)(本件賃貸借契約の成立後の本件予約の効力の有無)について

(1) 証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件予約及び本件賃貸借契約が締結された経緯に関して、以下の事実が認められる(なお、本件においては、賃貸借期間及びその更新の条項が主として問題となっているので、本件予約、本件賃貸借契約及びその原案については、この点を中心に検討することとし、賃料、保証金、敷金等の他の条項についての認定判断は適宜省略することとする。)

ア 被控訴人は、放送事業を営む株式会社であるが、昭和55年にテレビ開局20周年、昭和57年に創立30周年を迎えることとなり、その記念事業として、新社屋(放送事業用建物)を建設することを企画した。しかしながら、新社屋の建設には建築資金15億円、設備資金10億円が要することが見込まれていたが、被控訴人においてそれだけの資金を調達することが困難な状況にあった。そこで、昭和54年8月ころ、当時、控訴人及び被控訴人双方の代表取締役(社長)を兼任していたA(平成元年5月20日死亡)は、控訴人(主に不動産賃貸業を営む株式会社)において控訴人所有地に放送事業用建物を新築して、これを被控訴人に対し賃貸する計画を立てた。この計画は、昭和54年8月18日に開催された被控訴人の臨時現業役員会(常務会)において了承された。

(甲6, 18号証, 弁論の全趣旨)

イ その後、建設予定地付近の住民から日照権侵害を理由に建設反対運動が起こったため、控訴人は、被控訴人の求めに応じ、控訴人が所有する福井市a町b字c地籍の別の土地(約1850坪)に放送事業用建物を建築することに計画を変更した。そして、控訴人は、放送事業用建物の設計につき被控訴人と

必要な協議を重ねた上で、昭和54年12月下旬に建築確認申請をし、昭和55年2月2日建築確認を受けて、同年3月10日造成工事を開始した。

(甲6, 9, 10号証, 弁論の全趣旨)

- ウ 建築工事途中の昭和55年5月31日、控訴人と被控訴人は、「建物賃貸借予約契約書」を取り交わして、控訴人が新築後の放送事業用建物(本件建物)を被控訴人に対し賃貸することを予約する旨の本件予約を締結した。この「建物賃貸借予約契約書」には、「新築建物の賃貸借期間は賃貸借開始の日より参拾ヵ年間とし、期間満了後は自動的に更新されるものとする。」との条項(第2条)が設けられていた。その趣旨は、本件建物が、鉄筋コンクリート造りの構造で、しかも放送事業用建物であり他に転用が効かない建物であることから、控訴人としては、法定耐用年数を60年と考え、賃貸借期間もまずその2分の1の30年とし、更新後も30年の長期契約としたいという希望を有し、被控訴人も長期かつ安定的な賃貸借を望んでいたからであった。

(甲2号証, 弁論の全趣旨)

- エ 放送事業用建物(本件建物)は、昭和56年7月31日ころ完成した。(甲21号証の1)

- オ 本件賃貸借契約を締結するに当たり控訴人が当初提案した「建物賃貸借契約書(案)」(甲13号証)は、①賃貸借期間は昭和56年8月1日より昭和86年7月31日までの満30年間とすること、②期間満了の際は自動的に同一期間更に継続されるものとする、③その後の期間満了時についても同様であることを内容としていた。そして、上記「建物賃貸借契約書(案)」には、昭和55年5月31日に締結された前記ウの「建物賃貸借予約契約書」は本契約の成立をもって失効するという条項(第23条)が設けられていた。

(甲13号証, 弁論の全趣旨)

- カ 他方、被控訴人も対案として、独自の「建物賃貸借契約書(案)」を提案したが、これは、①賃貸借期間は昭和56年8月1日より昭和76年7月31日までの満20年間とすること、②期間満了の6か月前までに控訴人又は被控訴人から何らの意思表示がないときは、契約は同一の条件で更新され、その後の期間満了時についても同様とすることを内容とするものであった。被控訴人がこのように賃貸借期間及び更新の条項を修正したものを提案したのは、被控訴人としては賃貸借期間を控訴人が提示した期間とすることに異存があった訳ではないが、相談した弁護士から、民法604条によって20年を超える賃貸借期間を定めてもその期間は20年に短縮され、また、賃貸借を自動的に更新するとの定めは借家法の規定に違反するとの指摘を受けたからであった。なお、この「建物賃貸借契約書(案)」においても、昭和55年5月31日に締結された本件予約は本契約の成立をもって失効する旨の条項(第23条)が設けられていた。

(甲14, 22号証, 弁論の全趣旨)

- キ 上記被控訴人の「建物賃貸借契約書(案)」を基にして、控訴人と被控訴人との間で、賃貸借契約条項についての折衝が行われ、控訴人が被控訴人側の意見を受け容れる形で妥協して、建物賃貸借契約書の最終的な原案が作成された。これは、①賃貸借期間は昭和56年8月1日より昭和76年7月31日までの満20年間とすること、②期間満了の6か月前までに控訴人又は被控訴人から何らの意思表示がないときは、契約は同一の条件で同一期間更新され、その後の期間満了時についても同様とすることを内容とするものであった。なお、この建物賃貸借契約書の最終原案においても、昭和55年5月31日に締結された本件予約は本契約の成立をもって失効するという条項(第22条2項)が設けられていた。

(甲23号証, 弁論の全趣旨)

- ク その後、上記の建物賃貸借契約書の最終原案を基にして、控訴人と被控訴人との間で、賃貸借契約条項(特に賃料、保証金、先買権等)について更に折衝が行われた。そして、最終的に賃料、保証金、先買権等の点についても合意をみて、昭和56年11月24日、控訴人と被控訴人との間で、本件賃貸借契約書(甲1号証)及び覚書(甲15号証)を取り交わして、本件建物につき、控訴人を貸主、被控訴人を借主として、①賃貸期間を昭和56年8月1日より昭和76年(平成13年)7月31日までの満20年とすること(第3条1項)、②期間満了の6か月前までに控訴人又は被控訴人より何らの意思表示なきときは、契約は同一の条件で同一期間更新され、その後の期間満了時についても同様

とすること(第3条2項)を内容とする本件賃貸借契約が締結された。ただし、本件賃貸借契約書及び覚書ともに、作成日付は、賃貸借開始日である昭和56年8月1日とされた。他方、本件賃貸借契約書においては、昭和55年5月31日に締結された本件予約が本契約の成立をもって失効するという条項は設けられなかった。

(甲1, 15, 18, 23, 26号証, 乙23号証の3, 弁論の全趣旨)

- (2) 以上の事実によれば、本件賃貸借契約は、本件予約に基づいて締結されたものと認められるところ、その賃貸借期間の約定について見てみると、本件予約では、本件建物が被控訴人に賃貸するための放送事業用建物として建築され、他に転用が困難な建物であることから、当初の賃貸借期間は30年とし、期間満了後も自動的に同一期間をもって更新される旨の本件期間条項が設けられていたが、本契約である本件賃貸借契約においては、そうした期間の定めは民法604条及び借家法の規定に違反することから、当初の期間を20年とし、期間満了の6か月前までに双方から何らの意思表示がないときは同一期間更新されることに変更されたことが明らかである。
- そうであるとすれば、本件予約に基づく本件期間条項は、その内容を変更する本件賃貸借契約の成立により、当然にその効力を失ったものと解すべきである。控訴人は、本件賃貸借契約締結以前に当事者双方から提案された「建物賃貸借契約書(案)」及びその最終原案に本件予約が失効するとの条項が定められていたのに、本件賃貸借契約書にはそのような失効条項が設けられていないことをもって、本件期間条項は失効していないと主張するが、予約は、本契約の締結を目的とするものであるから、特段の事情のない限り、本契約の成立によって失効するものであり、契約原案に失効条項が設けられたのは、その当然のことを注意的に定めたものに過ぎず、本件賃貸借契約書に失効条項がないからといって、本件期間条項が失効しないということとはできない。また、控訴人は、予約の目的が本契約によって達成されていないときには、当該予約の部分はなお効力を有する旨主張するが、本件においては、本件期間条項は、本契約である本件賃貸借契約において変更されたものと認められるのであるから、控訴人の主張は失当である。
- 2 以上のとおりであるから、本件期間条項が本件賃貸借契約締結後も効力を有することを前提とする控訴人の本訴請求が理由のないことは明らかである(前記のとおり、被控訴人は、平成12年8月30日控訴人に到達した内容証明郵便をもって、賃貸借期間である平成13年7月31日の経過をもって本件賃貸借契約を終了する旨の更新拒絶の意思表示をしているから、本件賃貸借契約は、平成13年7月31日の経過をもって終了するものと認められる。)
- 3 したがって、その余の点を判断するまでもなく、控訴人の請求は理由がないからこれを棄却すべきであり、これと結論を同じくする原判決は相当であって、本件控訴は理由がない。よって、本件控訴を棄却することとして、主文のとおり判決する。

名古屋高等裁判所金沢支部第1部

裁判長裁判官	川	崎	和	夫
裁判官	源		孝	治
裁判官	榊	原	信	次