

借地借家法 11 条（地代等増減額請求権）の類推適用の可否
（最判三小平成 25 年 1 月 22 日判例タイムズ 1388 号 105 頁）

大阪学院大学大学院教授 細 見 利 明

1 事案の概要

ゴルフ場経営会社である被上告人は、ゴルフ場施設（グリーン等）に使用する目的で、上告人から、上告人所有土地について地上権の設定を受けたり賃借したりして、地代や借賃（以下「地代等」という。）を支払っていたが、この地代等はその後事情により不相当に高額となっており、このような場合には、本件土地が建物所有の目的で地上権が設定されたり賃貸されたものでなくとも、借地借家法 11 条の類推適用により地代等増減額請求権が発生すると主張し、地代等減額請求権を行使し、その結果減額されたと主張する地代等の額の確認と、支払済みの地代等のうち正当とされる金額を超える部分の返還及びこれに対する借地借家法 11 条 3 項ただし書所定の年 1 割の割合による利息の支払を求める訴訟を提起した。

控訴審の福岡高等裁判所宮崎支部は、「借地借家法 11 条の立法趣旨の基礎にある事情変更の原則や契約当事者間における公平の理念に照らせば、建物の所有を目的としない本件契約においても同条 1 項及び 3 項ただし書の類推適用を認めるのが相当である。」と判断してゴルフ場経営会社が主張する借地借家法 11 条の類推適用による地代等減額請求権を認めて請求を認容したので、地主側が上告した。

2 最高裁判決（破棄自判，請求棄却）

「原審の借地借家法 11 条の類推適用に関する上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

借地借家法は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権に関し特別の定めをするものであり（同法 1 条）、借地権を「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権」と定義しており（同法 2 条 1 号）、同法の借地に関する規定は、建物の保護に配慮して、建物の所有を目的とする土地の利用関係を長期にわたって安定的に維持するために設けられたものと解される。同法 11 条の規定も、単に長期にわたる土地の利用関係における事情の変更に対応することを可能にするというものではなく、上記の趣旨により土地の利用に制約を受ける借地権設定者に地代等を変更する権利を与え、また、これに対応した権利を借地権者に与えるとともに、裁判確定までの当事者間の権利関係の安定を図ろうとするもので、これを建物の所有を目的としない地上権設定契約又は賃貸借契約について安易に類推適用すべきものではない。本件契約においては、ゴルフ場経営を目的とすることが定められているにすぎないし、また、本件土地が建物の所有と関連するような態様で使用されていることもうかがわれないから、本件契約につき借地借

家法11条の類推適用をする余地はないというべきである。」

3 評釈（判旨に賛成）

- (1) 地上権設定契約や賃貸借契約で一旦合意した地代等は、その後これを変更する新たな合意が成立しない限り変更されないはずである。一旦定められた地代等を一方的に変更する権利は借地借家法11条の地代等の増減額請求権においてほかにはないが、この規定は借地権すなわち建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権（借地借家法2条1号）にのみ適用される（同1条）。ところが、本件の地上権等の目的は、ゴルフ場のクラブハウス（建物）の敷地としてではなく、ゴルフ場のグリーンやフェアウェイ、ラフなどであった様子であるから、建物所有目的とは言えず、借地借家法11条は適用されない。したがって、地代等の増減額請求権は発生しないというのが普通の解釈である。原告の請求は当然に棄却されるべきであった。
- (2) にもかかわらず原判決は、本件のような建物所有を目的としない地上権や賃借権に借地借家法11条が「類推適用」と判断しているが、その理由は「借地借家法11条の立法趣旨の基礎にある事情変更の原則や契約当事者間における公平の理念」という誠に曖昧なものであり、およそ類推適用の理由となっていない。このようなことを言い出せば、借地借家法11条は、借地権に限らず、すべての地上権や土地の賃借権に適用されるというのと同じである。国会における法律の改正を待たずして裁判官が法律を変更している。「建物所有目的」ではないのに「建物所有目的」と同じであるとして類推適用を認める原判決の法的センスのなさが嘆かわしい。
- (3) 本件の最高裁判決は、原判決の理由のない「類推適用」を正した正当な判決である。