

弁護士 佐藤 貴美<sup>たか よし</sup>

# 賃貸物件が売買、 賃借人設置の看板は？

賃貸物件の売買に当たり、賃借人が設置した看板の撤去請求が権利濫用として否定された事例  
(最高裁・平成25年4月9日判決)

## ■ 事案の概要

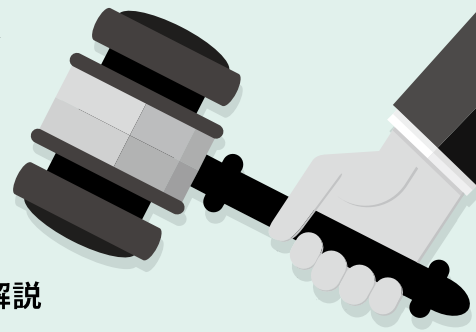
ある建物の地下1階部分(以下「本物件」という)を賃借して店舗を営む賃借人が、建物所有者の承諾の下で建物の1階部分の外壁等に同店舗のための看板等を設置していたところ、建物の売買がなされ、買い受けた新所有者が、その賃借人に対し、所有権に基づき、本物件の明渡しと賃料相当損害金の支払及び看板等の撤去を求めた。

原審は、本物件の賃借権は存続しているとして明渡しを認めなかったが、看板等については、本物件の賃借権には含まれておらず、かつ、新所有者による撤去請求は権利の濫用に当たらないとして、新所有者の請求を認めた。そこで賃借人が上告したのが本事案である(なお本物件の賃貸借に関しては、双方から上告がなかったため、存続することで確定している)。

## ■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように判断して、看板等の撤去請求を認めなかった。

- ① 本件看板等は、本物件における店舗の営業の用に供されており、本物件と社会通念上一体のもので利用されてきたことができ、本件看板等が撤去されると、通行人らに店舗営業を知らしめる手段はほぼ失われ、その営業の継続は著しく困難となることが明らかであるから、賃借人には本件看板等を利用する強い必要性がある。
- ② 売買契約書の記載(売買契約書には、本物件の賃借権の負担等が買主に承継されること、建物には看板等があることなどが記載されていた)や本件看板等の位置などからすると、本件看板等の設置が本物件の前所有者の承諾を得たものであることは新所有者において十分知り得たところである。新所有者には看板等の設置箇所の利用について特に具体的な目的があるとは認められないし、本件看板等が存在することにより建物の所有に具体的な支障が生じているとはいえない。
- ③ よって、新所有者の本件看板等の撤去請求は権利の濫用に当たる。



## ■ 解説

### 1 賃貸借関係の存続は、改正民法では明文化

賃貸借に供されている物件が売買されたとき、賃借人が対抗要件(賃借権・地上権登記のほか、借地であれば借地上に借地人が登記されている建物を所有し、借家であれば借家人が引渡を受け占有していること)を備えていれば、その賃借人を当事者とする賃貸借関係は存続し、新所有者が貸主の地位を承継します(これは現行民法には規定がなく、判例で認められている取扱ですが、改正民法では明文化されます)。したがって、賃借人に債務不履行等があつて解除する場合等でない限り、売買による新所有者が賃借権を一時的に終了させることはできません。本件ではこれらの事情がなかったことから、原審段階で、店舗賃貸借の終了は認められませんでした。

### 2 賃貸借の対象をより具体的・明確に契約書に記載

ただし契約書に賃借権の範囲につき具体的な記載がない場合、とりわけ建物賃貸借では、賃借物件とは離れているところにある設備等(看板や駐車場、駐輪場など)に関し、対抗要件である引渡し(賃借人の占有)が及んでいるかが問題となることがあります。本件では、契約書に明確な記載はなく、かつ当該占有が看板等にまでは及んでいないとされたことから、結局看板等の撤去請求の可否は、新所有者の請求が権利濫用に当たるか否かの判断となりました。そして、原審では権利濫用が否定されましたが、上告審では、看板の位置や機能、買主側の認識可能性等を考慮して権利濫用に当たると判断されたところでした。

このように、権利の濫用は具体的な事情の評価にもかかわるものであって、裁判所でも判断が分かれるところであり、当事者はその成否を明確に予測することができずに思わぬ損失を被ることになります(本件では、権利濫用が肯定されれば買主が、否定されれば賃借人が、損失を被ります)。

本件では一応、売買契約書に建物には看板等があることは記載されていましたが、その権原などの具体的な記載までではなく、また、賃貸借契約書の方にも看板等に係る記載はなかったようです。本件のような事態が生じないようにするためには、売買当事者をして看板等の権原等を明確に認識できるよう、賃貸借の対象をより具体的かつ明確に契約書に記載等することが大切でしょう。