

裁判年月日 平成26年10月8日
裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決
事件番号 平25(ワ)8214号
事件名 建物明渡請求事件
文献番号 2014WLJPCA10088008

出典

ウエストロー・ジャパン

主文

- 1 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の建物を明け渡せ。
- 2 被告は、原告に対し、平成25年4月1日から前項の明渡し済みまで1か月90万7085円の割合による金員を支払え。
- 3 訴訟費用は被告の負担とする。
- 4 この判決は第1項及び第2項に限り仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

1 本件は、原告が被告に対し、定期建物賃貸借契約の期間満了による終了に基づいて、対象建物の明渡し及び同契約終了後の賃料相当損害金の支払を求める事案である。

2 前提事実（当事者間に争いがないか掲記の証拠等により容易に認められる事実）

(1) 原告は、平成20年12月25日、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）について、Z宝飾店株式会社（以下「Z宝飾店」という。）との間でそれまで締結していた賃貸借契約を平成20年12月31日をもって終了させるとともに、被告との間で、N国際空港第1旅客ターミナルビル定期建物賃貸借契約書（甲13）を作成して、以下の内容で賃貸する契約を新たに締結した（以下「平成20年契約」という。）。

ア 期間 平成21年1月1日から平成23年3月31日

イ 賃料 本件建物における被告の営業による1か月当たりの売上総収入額（消費税及び地方消費税を除く。）に基づき、次により算出された金額。

1 平方メートル当たりの売上総収入額が25万3500円（売上基準額）まではその10パーセントの額、及び25万3500円を超える額については当該超過額の6パーセントの額をそれぞれ合算した額に賃貸借面積を乗じた額（これにより計算した1平方メートル当たりの額が1万6900円（最低保証基準額）に満たないときは、1万6900円に賃貸借面積を乗じた額（以下「最低保証額」という。））

ウ 管理費 月額7万0201円

エ 空気調和料金 月額4万0469円

オ 延滞金 年14.5パーセント

(2) 原告は、平成22年9月14日付けで被告に対し、平成20年契約の終了を通知した。（甲27）

そして、原告は、平成23年3月29日、被告との間で、本件建物について、定期建物賃貸借契約書（甲1）を作成して、以下の内容の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結して、同年4月1日に引き渡した。

ア 期間 平成23年4月1日から平成25年3月31日

イ 賃料 本件建物における被告の営業による1か月当たりの売上総収入額（消費税及び地方消費税を除く。）に基づき、平成20年契約と同様の方法により算出された金額。

ウ 管理費 月額7万0201円

エ 空気調和料金 月額4万0469円

オ 延滞金 年14.5パーセント

カ 賃貸借期間満了後、本件建物を退去しない場合の賠償金

賃貸借期間満了日の翌日から退去日までの期間に対応する歩合料金等（歩合料金は賃貸借期間満了日の前3か月の平均月額）の100分の150に相当する金額に消費税及び地方税の金額を加算した金額（28条）

(3) 原告は、本件賃貸借契約の満了日である平成25年3月31日の1年前から6か月前までの間の平成24年9月28日に、同月24日付け「定期建物賃貸借契約終了についての通知」（甲3。以下「本件終了通知」という。）を交付する方法により、被告に対して本件賃貸借契約の終了を通知した。

(4) 被告は、平成25年3月31日が経過しても本件建物を明け渡さない。

(5) 平成25年1月分と同年2月分の歩合料金はそれぞれ月額46万5257円であり、同年3月も同額と見込まれる。したがって、3か月の平均月額は46万5257円であることから、賠償の対象となる歩合料金等は57万5927円（46万5257円+7万0201円+4万0469円）となるので、賠償金の金額は90万7085円（57万5927円×150/100×1.05）となる。

3 争点及び当事者の主張

(1) 平成20年契約の際に定期建物賃貸借契約である旨の説明がされたか否か。

(原告)

ア 説明書の交付と承諾

原告は、平成20年契約締結の際に、被告の代理人であるC（以下「C」という。）司法書士に対し、「定期建物賃貸借契約についての説明」と題する文書（甲26。以下「本件説明書」という。）を送付して説明し、被告代表者は、同契約が期間満了により確定的に終了することについて理解し、同年12月25日付けで定期建物賃貸借契約について説明を受けたことについて本件説明書に記名押印することによって承諾をしている。

仮に、C司法書士が被告から事業譲渡の覚書、定款、議事録の作成その他の書類のとりまとめについて委任を受けているだけであったとしても、これを基本代理権として、平成20年契約について代理人としての外観を備えており、原告に係る外観を備えたC司法書士に対する借地借家法38条2項の説明義務を履行したことは、民法110条の類推適用により被告との関係においても効力を生じる。

なお、平成20年契約の契約期間が2年半（平成23年3月31日まで）となったのは、既に定期建物賃貸借契約への切り替えを終えている他のテナントとの契約期間の終期の統一を図る目的からである。

イ 被告代表者の認識及び被告の主張に対する反論

(ア) 原告とZ宝飾店の本件建物に係る賃貸借契約17条（甲14）は、本件建物の全部又は一部を転貸する際には「文書によって」原告の承諾を受けることを要する旨定められているが、原告は、被告への転貸について文書による承諾はしていないし、平成11年契約の賃料はいずれもZ宝飾店名義で支払われているから、平成20年契約まで被告が実質的な賃借人ということとはなかった。

(イ) 平成20年契約締結の動機

被告及びZ宝飾店は、Z宝飾店の原告に対する敷金返還請求権に対する差押えに対応するために平成11年契約を解約し平成20年契約を締結する必要があった。Z宝飾店のK市に対する税金の滞納額は平成20年11月11日現在1605万9860円（本税630万8300円、延滞税975万1560円）であり、K市からは早期に平成11年契約を解約して支払をすれば延滞税を免除すると言われており、延滞金の減免がされれば最大485万7860円（1116万6168円-630万8300円）の敷金が返還されることとなるからである。

(被告)

ア 説明書の交付と承諾

C司法書士の関与は、原告が求めていた本件建物における営業承認に係る所定書類の作成提出に関するものであり、本件建物に係る賃貸借契約の締結について代理権を付与していないことはもちろん、平成20年契約の内容についてはいかなる関与もしていない。また、C司法書士は、被告の代理人である旨の顕名もしていない。

被告代表者は、C司法書士からは、平成20年契約締結に際して定期建物賃貸借契約について何ら説明を受けていないので、原告からもその旨の説明を受けていないことになる。

イ 被告代表者の認識

(ア) 平成20年契約は、賃借人の名義の切り替えであり、被告代表者には新たに定期建物賃貸借契約を締結するという認識はなかった。すなわち、本件建物については当初から被告が実質的な賃借人であり、原告及びその前身のS国際空港公団は少なくとも実態として被告がZ宝飾店から本件建物を転借していることを容認していた。平成20年12月以前においても、少なくとも平成18年6月から同年10月の各末日にそれぞれ原告に対して支払った賃料は被告の名義で原告に対して振り込まれたが異議が述べられた事実も確認されていない。被告には、定期建物賃貸借契約の属性という重要な部分に錯誤があるから、説明を受けたことや説明を受けたことに係る書類の授受は錯誤により無効である。

(イ) 契約切替の動機

K市による平成11年契約に係る敷金返還請求権に対する差押債権は300万円程度であり、同じく配当を受けた国税差押え415万円余を考慮してもZ宝飾店には約400万円が還付されている。したがって、被告において本件建物に係る契約の切り換えにおいて、敷金残金を帳簿上振り替えて流用しつつ、K市の差押えを解消することが可能だったのであり、被告がわざわざ新たに敷金を準備して手間のかかる切替をする実質的な必要性はなかった。

(2) 本件賃貸借契約に際して定期建物賃貸借契約について説明がされたか否か。

(原告)

原告は、本件賃貸借契約の締結に当たり、被告に対し、「賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により...賃貸借契約は終了することについて」、平成23年3月29日付け「定期建物賃貸借契約についての説明書」(甲2。以下「本件説明書」という。)を交付して口頭により説明し、被告は同日付けで当該説明を受けた旨を書面により認めた(甲2)。被告は、平成20年契約締結の際に、C司法書士を介して定期建物賃貸借契約の概要及び期間満了により確定的に同契約が終了することについて理解していること及び平成22年6月以降本件賃貸借契約の締結について原告との間で十分に協議をした上で締結に至ったことを前提とすると、上記説明は被告が理解してしかなるべき程度の説明であることは明らかである。

すなわち、原告は、平成22年3月31日の時点で、被告が、売上げ、客数及び坪効率の評価がいずれも非常に低く、平成20年契約で定めた最低保証額に相当する1か月当たり売上高465万2570円を上回った月が1度もなく、再契約基準を満たしていなかったため、撤退あるいは移転を促すことが相当と考えたが、リテール事業部においては、業績回復のための機会をもう一度与えることが相当と判断したため、1日当たり売上高15万円とするノルマを設定の上、他のテナントより短期の期間を2年とする定期建物賃貸借契約を締結することにした。そして、原告は、平成22年6月16日及び同年7月12日の打合せにおいてその旨、上記ノルマを達成できない場合は再契約しないこともあり得ることを伝えて、被告の了解を得た。なお、他のもう1社のテナントについても同様の扱いをしている。

(被告)

本件賃貸借契約の締結は普通賃貸借契約である平成20年契約の書類の切り替えである。

原告が、ノルマを設定の上、他のテナントより短期の期間を2年とする定期建物賃貸借契約をすることにしそのノルマを達成できない場合は再契約しないこともあり得ることを伝えたことは否認する。

第3 争点に対する判断

1 事実経過

前提事実、証拠(甲68、証人C)及び弁論の全趣旨によるほか各項末に記載の証拠によれば、以下の事実が認められる。

(1) 本件建物において営業を行うためには原告の構内営業承認が必要であるところ、Z宝飾店は、昭和53年5月以降、原告から構内営業承認を受けるとともに原告との間で賃貸借契約を締結することにより、旅客ターミナルビルa棟4階〇〇号室(以下「原建物」という。)を賃借して真珠等の宝飾品の販売業(以下「本件事業」という。)を営んでいた。原告は、昭和59年、Z宝飾店が被告がZ宝飾店の販売部門として構内における営業に関する一切の業務委託を受けた旨の誓約書を提出したことから、同社に対し被告への構内営業の委託について承認を与えた。(甲

8, 9, 15)

(2) Z宝飾店は、平成11年3月16日付けの第一旅客ターミナルビル中央ビル新館の供用開始に伴い、原建物から本件建物に移転することになり、原告との間で本件建物に関する平成11年2月12日付け建物賃貸借契約（以下「平成11年契約」という。）を締結した。（甲14）

(3) Z宝飾店は、平成13年10月3日、固定資産税等の市県民税の滞納（平成7年以降の滞納額合計888万3800円）を理由として平成11年契約にかかるZ宝飾店の原告に対する敷金返還請求権（預託額1116万6168円）を差し押さえられた（甲17。以下「本件差押え1」という。）。

Z宝飾店は、平成14年頃から経営不振となったため民事再生手続の申立てを検討しており、本件事業を被告に譲渡し、併せて本件建物につきZ宝飾店が原告に預託している敷金を被告に承継することを原告に打診した。Z宝飾店は、平成16年10月6日にも市県民税の滞納（平成14年7月10日ないし平成16年6月10日までの合計112万6500円）を理由として平成11年契約にかかる敷金返還請求権を差し押さえられた（甲16。以下「本件差押え2」といい、本件差押え1と合わせて「本件差押え」という。）。（甲16, 17）

(4) 原告は、平成16年10月28日、Z宝飾店に対し、上記差押えの状況を早期に解消するよう求め、Z宝飾店から同社に代わって被告に対して構内営業承認をするよう要請されたのに対し、被告への本件事業の譲渡を伴う本件建物の賃借人の地位の変更を承認するには、構内営業規程において構内営業の譲渡を認めていないため（甲9の1の7条）、被告について新規事業者として新たに原告から構内営業承認を受ける必要があること、平成11年契約を解約した上、原告と被告との間で新規に定期建物賃貸借契約を締結する必要があること、当該賃貸借契約に基づいて被告は原告に対して敷金を預託する必要があることを指摘した。しかし、平成11年契約に係る敷金返還請求権に対する本件差押えの金額は延滞税を加えると敷金額を上回っていたため、上記新規契約において預託する敷金に平成11年契約の敷金を充てることができないこと及び被告が新たに敷金相当額を調達する必要があることが判明した。（甲8, 9の1ないし3, 甲31ないし33）

(5) 原告は、テナントの承諾を得ることを条件として平成18年4月から普通建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約へ切り換える方針を採ることとし、平成17年5月30日から同年6月1日にかけて既存の原告のテナントに対して、資料及び添付資料を配付の上定期建物賃貸借契約の導入等に関する説明会を行い、定期建物賃貸借契約について説明すると共に、切替についてのインセンティブとして敷金が24か月分から12か月分とする新契約を締結することなどを説明した。被告代表者は同年5月30日の説明会に参加していた。（甲18ないし20, 30, 54（いずれも枝番を含む。））

被告は上記説明会に参加していない旨主張し、被告代表者は参加した記憶がない、上記説明会の話は裁判になってから初めて聞いたなどとこれに沿う供述をしているが、証拠（甲20, 68, 被告代表者）及び弁論の全趣旨によれば、上記説明会に参加した参加者のリストには被告代表者の名前の記載があること、D（以下「D」という。）は説明会に参加しなかったテナントに対しても説明会配付資料を配布の上同様の説明を行った旨聞いていること、被告代表者自身時期は不明ながらD及びEから上記原告の方針や定期建物賃貸借契約について説明を受けたことを認めていること、原告のテナント114社（平成18年4月1日時点）のうち、約85パーセントが定期建物賃貸借契約への切替えに同意したが、15パーセントを超える20社はこれに応じなかったことが認められ、以上の事実を照らすと、原告はその決定した方針を実現するためにテナント全員に上記認定の説明を行ったことが認められるから、被告に対して説明していないとは考え難く、被告代表者の上記供述は信用できない。

(6) 被告は、平成20年4月頃、上記(4)の敷金相当額を用意できる目途が立ったため、原告と協議を開始した。被告は、Z宝飾店の国及びK市に対する租税の滞納額は平成20年11月11日現在1605万9860円（本税630万8300円、延滞税975万1560円）であり、延滞金の減免がされれば最大485万7860円（1116万6168円－630万8300円）の敷金が返還されることとなることが見込まれたため、平成11年契約を解約して平成20年契約を締結する実益があった。（甲34）

被告は、平成20年11月18日頃C司法書士に、原告との交渉を依頼し、原告には今後上記

手続についてはC司法書士を通じて交渉する旨申し入れをした。

(7) 被告は、C司法書士を通じて原告に対し、Z宝飾店から被告への事業譲渡を理由とする平成20年12月19日付け構内営業承認申請書及び添付資料を提出し、原告は同月25日付けで被告に対する構内営業承認をした。また、被告及びZ宝飾店は、原告に対して、平成11年契約の合意解約及び原告と被告との定期建物賃貸借契約の締結を要望する旨を記載した平成20年12月付け要望書を提出するとともに、平成11年契約を平成20年12月31日をもって終了させること及び原告と被告との間で本件建物について平成21年1月1日を始期とする定期建物賃貸借契約を新たに締結することなどを内容とする平成20年12月25日付け覚書(甲25。以下「本件覚書」という。)を締結した。(甲21ないし24, 甲35, 乙2(いずれも枝番を含む。))

そして、原告と被告は、同日付けで平成20年契約を締結した。なお、その期間が平成23年3月31日までとされているのは、他のテナントの定期建物賃貸借契約の終期に合わせたものである。

(8) 原告は、それ以降定期建物賃貸借契約の再契約をするか否かについての内部的な基準を定めており、平成18年度以降の毎年度の売上げ、客数、坪効率の評価が低いテナント、賃貸借契約に定められた最低保証額に相当する売上高の達成状況が悪いテナントをピックアップし、その他諸般の事情を考慮して最終判断をすることとした。

そして、Dは、平成22年2月22日、被告のテナントカルテを作成したところ、売上げ、客数及び坪効率の評価がいずれも非常に低いことが判明した。さらに、被告の毎月の売上高は、平成21年を通して平成20年契約において定められた最低保証額に相当する1か月当たり465万2570円を上回った月が一度もなかった。(甲36ないし38)

(9) 原告は、被告が再契約の基準を満たしていなかったものの、再度チャンスを与えるのが相当と判断し、他のテナント(3年)よりも短期の定期建物賃貸借契約を締結するのが相当と判断して、平成22年6月16日、同年7月12日に被告と協議の上、売上ノルマを1日15万円と設定の上、当該ノルマが達成できない場合は再契約しないこともあり得る旨付言して期間を2年とする本件賃貸借契約を締結した。(甲1, 40ないし42)

被告は、原告が「売上ノルマが達成できない場合には再契約しないこともある旨を事前に告知した」という事実はないと主張し、被告代表者はこれに沿う供述をする。しかしながら、証拠(甲37, 40, 41, 55ないし58)によれば、営業成績の悪かった原告の他のテナント1社に対しても同様の告知をしたこと、同社は結局売上ノルマを達成することができずに平成24年10月19日付けの覚書を締結することにより、両者間の定期建物賃貸借契約を合意解約したことが認められ、これらの事実を照らすと被告代表者の上記供述は信用できず、被告の上記主張は採用できない。

(10) 被告の平成23年度の売上げは1日平均9万3561円となって売上ノルマを大幅に下回り、平成24年度に入っても売上ノルマを達成できなかったため、原告は、本件賃貸借契約終了後被告との間で再契約をすることは困難と判断して、平成24年9月28日、被告に対し、本件終了通知を交付して本件賃貸借契約の終了を通知した。(甲3, 44, 46)

2 争点(1)(平成20年契約の際に定期建物賃貸借契約である旨の説明がされたか否か。)について

(1) 本件においては、本件賃貸借契約の際に原告が被告に対して定期建物賃貸借契約について説明したか否かが直接の問題ではあるが、同契約に係る原告の主張は平成20年契約の定期建物賃貸借契約としての終了を前提としているので、まず同契約が定期建物賃貸借契約として有効に成立しているか否かについて検討する。

借地借家法38条2項は、定期建物賃貸借契約の要件として、「書面を交付して説明する」ことを定めている。ここにいう説明とは、口頭でも書面でも良いが、当該賃借人を基準として、十分理解させる程度のものであることが必要というべきである。そして、賃借人が建物賃貸借契約の締結に当たって代理人を依頼している場合には、その代理人を基準に上記説明の有無を判断することになる。

(2) C司法書士に対する説明について

ア C司法書士の代理権の有無

証拠(甲68, 証人D)によれば、原告は、平成20年契約の締結に際しては、被告の窓口と

なったC司法書士との間で関係書類のやりとりをしており、被告代表者に対して定期建物賃貸借契約がどのようなものであるかの説明を直接口頭ではしていないことが認められるので、C司法書士の代理権の有無が問題となる。

原告は、C司法書士は被告の代理人であり、原告はC司法書士に定期建物賃貸借契約について説明をし、これに対してC司法書士は本件要望書に対してメールで内容を確認しその内容を承認する旨の返答をしたと主張し、被告代表者は賃貸借契約の名義変更についてC司法書士に任せていた旨供述していること、証拠（甲21, 34, 甲35の13, 証人D）によれば、被告代表者は、平成20年4月7日の打合せにおいて「Y宝飾店としては、…顧問弁護士、税理士等と相談のうえ、定借を結ぶ方向で検討中である」と述べていたこと、原告に対して前もってC司法書士とやりとりをしてほしいと連絡したこと、C司法書士は平成20年11月18日「Z宝飾店(株)・(株)Y宝飾店様賃貸契約の件」と件名を記載し名刺を付した書面を原告にファックス送信しており、その後も原告の担当者であるDとの間でメール、ファックス及び電話でやりとりをし、C司法書士は同年12月16日には平成20年契約の契約書の内容を確認した旨のメールを送付し、その上で平成20年契約の締結に当たって必要な書類を作成提出したことが認められる。

しかしながら、被告はC司法書士に対して依頼したのは本件建物における営業承認に係る所定書類の作成提出に関するものであり、本件建物に係る賃貸借契約について交渉等をする代理権は与えていない旨主張し、証人C及び被告代表者はこれに沿う供述をする(乙28, 39を含む)。そして、証人Cの供述によれば、司法書士の業務においては代理人として活動するのであればその旨の委任状の交付を受けるところ本件ではそのようなことはしていないこと、報酬額は5万2500円(消費税込み)にすぎないこと、C司法書士は上記メールやファックスにおいても代理人であることの顕名はしていないし、上記所定の書類についても代理人として顕名したものはなく被告代表者自ら署名あるいは記名・押印したことが認められ、これらの事実を照らすと、被告がC司法書士に依頼したのは、本件建物における被告が営業承認を受けるに当たっての関係書類の作成提出にとどまり、平成20年契約の締結交渉に係る代理権を授与していたとまで認めることはできない。

ただ、前記認定の事実及び証拠（甲11, 12の1, 2）によれば、本件建物における営業承認については、原告の内部規則により建物の賃貸借契約が必要である旨定めていること、C司法書士が原告に対して「Z宝飾店(株)・(株)Y宝飾店様賃貸契約の件」と件名を記載したファックス送信をしていること、被告代表者もC司法書士に賃貸借の名義変更をお願いした旨供述していることに照らして、上記営業承認には原告と被告との間で定期建物賃貸借契約を締結することが前提として含まれており、上記関係書類には本件建物に関する定期建物賃貸借契約に係る書類が含まれていたから、同契約に係る書類の作成提出についてもC司法書士に対する依頼の範囲に入っていたものと認められる。

イ 表見代理について

原告は、C司法書士が被告から事業譲渡の覚書、定款、議事録の作成その他の書類のとりまとめについて委任を受けているだけであるとしても、これを基本代理権として、平成20年契約について代理人としての外観を備えており、原告に係る外観を備えたC司法書士に対する借地借家法38条2項の説明義務を履行したことは、民法110条の類推適用により被告との関係においても効力を生じると主張する。

しかしながら、上記関係書類の作成提出は事実行為にすぎないから民法110条の基本代理権とするには疑問があり、また、上記関係書類についてはC司法書士が代理人として顕名して作成したものはなく被告代表者自ら署名あるいは記名・押印したことが認められるから、平成20年契約について代理人としての外観を備えていたとは言い難く、原告がC司法書士に代理権がないことについて善意無過失であったとも認められない。

したがって、この点に係る原告の主張は理由がない。

(3) 被告代表者に対する説明について

そこで、原告が関係書類のやりとりについて委任を受けたC司法書士を介して、被告代表者に対して書面をもって定期建物賃貸借契約の説明をしたといえるか否かについて検討する。

前記認定の事実、証拠（甲26, 35の12の1, 甲35の13, 甲68, 証人C, 同D）及び弁論の全趣旨によれば、被告代表者は被告側の窓口として被告の社員ではなく法律の専門家である司法書士に依頼していること、被告は原告との交渉窓口を同人に限定したこと、原告担当者

のDはC司法書士に平成20年契約が定期建物賃貸借契約であることについて説明をして各文書を送付し、C司法書士は原告がメールで送付した本件要望書に対し平成20年12月16日にメールで内容を確認し本件要望書の内容を承認する旨の返答をしたこと、C司法書士は賃貸借契約には普通賃貸借契約と定期賃貸借契約があることは理解していたこと、上記文書中には本件説明書が含まれておりそこには「下記物件（本件建物）の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了日までに、下記物件を明け渡さなければなりません。」との説明が書かれ、「借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。平成20年12月25日」の次に被告代表者の記名押印があることが認められる。そして、C司法書士が本件建物の定期賃貸借契約に係る文書の作成提出をも依頼されていたことに照らすと、同司法書士は自ら案文を作成する文書の内容について被告代表者に説明することはもちろん相手方から受領した書面について被告代表者の記名押印を求める場合においてもその内容を説明することが依頼内容となるべきであるから、関係書類のやりとりについて依頼を受けたC司法書士としては定期建物賃貸借契約の意味するところを被告代表者に説明する義務があったというべきであり、被告代表者も文書に記載された定期建物賃貸借契約の意味が分からなければ容易にC司法書士に尋ねることができたのであるから、上記認定事実を合わせ考慮すると、C司法書士は被告代表者に定期建物賃貸借契約の意味を説明し、被告代表者はこれを理解した上で承諾書に記名押印したものと推認できるのであり、仮に同司法書士が被告代表者に説明していないとしても（証人C及び被告代表者はその旨供述し、乙28及び39には同様の記載がある。）、原告としては、それまで平成17年5月30日の説明会や被告代表者との交渉を通じて定期建物賃貸借契約について説明している上、本件説明書を同司法書士に交付して書面による説明したのであり、その内容について説明義務を負う法律専門家である司法書士を通じてこれを交付しているのであるから書面による説明としてはそれで十分であったというべきである。

(4) 被告の反論について

ア 被告は、平成20年契約は従前の契約の賃借人の名義の切り替えにすぎず、被告代表者には新たに定期建物賃貸借契約を締結するという認識はなかったと主張し、証拠（乙13、22、29ないし34（いずれも枝番を含む。））によれば、平成11年契約において賃料を負担していたのは被告であること、本件建物の営業に必要な電子マネーの導入に関する契約や保守管理契約等の主体は被告であることが認められる。

しかしながら、証拠（甲14、59、60、68（いずれも枝番を含む。）、証人D）によれば、平成11年契約の17条は、本件建物の全部又は一部を転貸する際には「文書によって」原告の承諾を受けることを要する旨定められていること、原告は被告への転貸について文書による承諾はしていないこと、平成11年契約の賃料はいずれもZ宝飾店の名義で支払われていることが認められる。そして、前記認定のとおり、原告は昭和59年のある時期以降被告を営業受諾者とする構内営業委託承認をZ宝飾店に付与していたのであり、被告が営業受託者として電子マネーの導入等営業関係の契約について主体となることも何ら異とするには足りない。これらの事実を合わせ考慮すると、原告がZ宝飾店から被告への転貸借を容認したということではできず、他にこれを認めるに足りる証拠もない。したがって、平成20年契約以前の本件建物の賃借人が実質的には被告であったとか、被告が転借人であり平成20年契約を賃借人の名義の切り替えであり、被告代表者には新たに定期建物賃貸借契約を締結するという認識はなかったとする被告の主張は理由がない。

イ 錯誤の主張について

被告は、被告代表者には定期建物賃貸借契約の属性という重要な部分に錯誤があるから、説明を受けたことや説明を受けたことに係る書類の授受は錯誤により無効であると主張する。

しかしながら、借地借家法38条2項の説明の要件は、賃借人の行為として規定されており、十分な説明がされた以上賃借人の意思に関係なく要件は充足されるため錯誤は問題とならないし、説明を受けた旨の表明は意思的要素を含んでいるもののその事実法律効果が付与されているわけではなく観念の通知とはいえないから、被告の上記錯誤の主張はいずれにしても理由がない。

ウ 平成11年契約解除の動機について

証拠（甲69、乙40ないし42）及び弁論の全趣旨によれば、Z宝飾店はK市役所に対して滞納している租税を平成11年契約について原告が預託している敷金を以て充当する旨、そのた

め原告との間で同契約を解約する手続を進めている旨K市に連絡がされていたことから、原告はK市と電話でのやりとりをしていたところ、同市長から原告に対して平成20年1月11日付け照会文書（甲61の1。以下「本件照会書」という。）が送付されたこと、本件照会書には当該書面の到達から7日以内に事務処理ができなければ延滞金の減免などの話は破棄する旨の記載があること、Z宝飾店はK市に対し以前から平成11年契約の解除の意思があると表明していたこと、Z宝飾店は同契約解約後敷金1116万6168円からK市に対して301万6571円、滞納国税等415万5333円を支払い残金399万4264円を受領したこと、Z宝飾店は合計195万1700円（地方税97万6300円、国税97万5400円）の減額を受けたことが認められる。そうすると、被告及びZ宝飾店は、本件差押えに対応するため早急に平成11年契約を解約し平成20年契約を締結する必要があったものと認められる。

被告は、原告がZ宝飾店から被告への本件建物の賃貸借契約の切替を主導した旨主張し、被告代表者は平成20年ころDが被告代表者に対して免税エリアへの出店話を持ちかけ、契約の切替を進めようとしたなどと供述する。

しかしながら、原告は免税エリアへの出店話を持ちかけたことは否認しており、被告代表者の上記供述については裏付けるに足りる証拠はないから採用できない。そして、前提事実及び証拠（甲61の1、3）によれば、K市はZ宝飾店が以前から平成11年契約を解約する意思を有しており、K市と原告はZ宝飾店の意思に基づいて交渉していると認識していたこと、実際原告と被告とは本件差押えの解消について平成16年10月以降協議をしてきたことが認められるとし、そもそも租税滞納者に何らの連絡をせずに、差押え債権の債務者が課税庁との間で租税の精算の話を進めるといっても考え難いことに照らすと、原告が本件建物の賃借人の切替を主導したと認めることはできない。

また、被告は、上記延滞税額の減額は、Z宝飾店に事業廃止があったと認定されたことによるもので、そのような場合に延滞税が2分の1免除されることは法令に規定されている（国税通則法63条）から、課税機関による手加減による減免はされていない、200万円の減税がZ宝飾店にとって契約切替えの強い動機付けになったと解することは困難であると主張する。

しかしながら、Z宝飾店が事業廃止状態であったことを認めるに足りる証拠はないし、Z宝飾店の事業廃止を理由として延滞税の減額がされたことを裏付けるに足りる証拠もない。そして、前記認定の事実によれば、Z宝飾店は本件差押えを解消するためには敷金の返還を受ける必要があったし、被告が本件建物で営業を続けて行くには被告が営業承認を受ける必要があり、平成11年契約を解除する場合には、被告は原告との間で本件建物について新たに定期建物賃貸借契約を締結する必要があったことが認められるから、たとえ減額の金額が195万1700円であったとしても、上記契約の切替えをする動機とはなり得たものと認められる。

エ 以上によれば、被告の主張はいずれも理由がなく、かえって、前記認定の事実及び証拠（甲31、34）によれば、原告は平成16年10月28日にはZ宝飾店に対して本件建物での営業の承認を被告に対してするためには平成11年契約を解約して被告との間で定期建物賃貸借契約を締結する必要があることを述べており、被告代表者は、平成20年4月7日の原告との交渉では「定借の契約期間は、5年でお願いしたい。」などと述べていることが認められるから、平成20年契約の際には定期建物賃貸借契約についてはある程度の知識を有していたものと認められるのであり、本件説明書に記名押印する時点では本件説明書の説明で十分に定期建物賃貸借契約の内容が理解できたものと推認される。

したがって、いずれにしても本件説明書による説明により、借地借家法38条の2項の説明の要件を充足するものというべきである。

3 争点(2) (本件賃貸借契約に際して定期建物賃貸借契約である旨の説明がされたか否か。) について

原告は、本件賃貸借契約の締結に当たり、被告に対し、「賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により...賃貸借契約は終了することについて」、平成23年3月29日付け「定期建物賃貸借契約についての説明書」（甲2。本件説明書）を交付して説明し、被告は同日付けで当該説明を受けた旨を書面により認めたと主張する。

そして、前記認定の事実、証拠（甲2、68、証人D）及び弁論の全趣旨によれば、原告は、平成22年6月16日及び同年7月12日の打合せにおいて被告に対してノルマを達成できない場合は平成20年契約について再契約しないこともあり得ることを伝えたこと、平成23年3月

29日被告との間で本件賃貸借契約を締結し、その際原告担当者Dは被告代表者に対して本件説明書を交付して口頭で定期建物賃貸借契約について説明をし、被告代表者は同書面に記名押印をしたことが認められる。

そうすると、原告は被告に対して、借地借家法38条2項の説明の要件を充足しているというべきであり、本件賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約として有効であり、期間の経過により終了したことになる。

4 まとめ

よって、原告の請求は理由があるから認容することとし、主文のとおり判決する。

(裁判官 脇博人)

〈以下省略〉
