

「第339回 判例・事例研究会」

数量指示賃貸借への該当性の判断基準

日 時	令和2年5月21日
場 所	湊 総 合 法 律 事 務 所
報 告 者	弁 護 士 野 村 奈 津 子

【判例】

事件の表示	東京地方裁判所 昭和55年(ワ)第1566号 不当利得請求事件 (昭和58年3月25日 判決)
判示事項	数量指示賃貸借に該当するかどうかを、賃貸借目的物の形態や賃貸借契約書その他関連書類の記載内容、賃貸借契約締結前後の経緯等を踏まえ、詳細に検討して判示。
判 旨 (一部抜粋)	「数量を指示してなした賃貸借」というには、当事者が目的物件が実際に有する面積を確保するため、賃貸人が契約において一定の面積のあることを表示し、かつこれを基礎として賃料等の定められたものであることを要すると解される。前記認定の事実、殊に林田観光、被告土屋の各「貸店舗ごあんない」及び「貸室一覧表」には、坪数が表示されてこれを基礎に保証金及び賃料が算出されているけれども、同時に地下一階の総面積は一三四・六一八平方メートル(約四〇・七九坪)であることが明示されているのであるから、地下一階部分の賃料算出の基礎とされているのは共用部分をも含めた同階全体の面積であることが極めて明らかであったこと、また、昭和四八年九月七日に原

告と被告松久との間において賃貸借契約が締結された際に、賃貸部分に何らの変更もないのに、専ら賃料決定のための観点から、わずかながらも地下一階部分と地下二階部分の面積が変更されていること、さらに原告代表者の本多清光は、本件各契約締結の以前から本件建物の面積が表示されたところよりも少ないのではないかと考えていながら、終始何らの異議もなく、本件各契約を締結し、本件建物を使用してきたこと、等の事実を徴すれば、本件各契約において、原告主張のような面積を基準として賃料等が算出されていたとしても、各契約当事者にとって右面積が本件各契約の重要な要素とされたものでないことは明らかであるから、右表示は原告の賃借部分が実際に右面積を有することを確保するためになされたものとは到底認め難く、むしろ賃料算出のための一応の基準として表示されたものにすぎないものというべきである。

以上