

令和5年8月4日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

令和5年（ネ）第171号 債務不存在等確認、損害賠償等反訴請求控訴事件（原
審・甲府地方裁判所令和3年（ワ）第71号（本訴事件）、同年（ワ）第238号（反
訴事件））

口頭弁論終結日 令和5年4月17日

判 決

主 文

- 1 本件控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。
- 3 原判決主文第1項を次のとおり更正する。

「1 原告と被告との間において、原告が別紙1物件目録記載の各土地について、賃貸借期間を平成29年4月1日から20年、賃料を年額3億2536万4253円とする賃貸借契約に基づく賃借権を有することを確認する。」

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人の本訴請求をいずれも棄却する。
- 3 被控訴人は、控訴人に対し、61億9173万5839円及び、うち886万2732円に係る平成13年7月9日から平成15年3月31日までの各日から、うち605万4060円に係る平成15年4月1日から同年7月8日までの各日から各支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。
- 4 被控訴人は、控訴人に対し、31億3103万4462円及びこれに対する令和3年7月21日から支払済みまで年3パーセントの割合による金員を支払え。

第2 事案の概要（略称は原判決のものを用いる。）

- 1 本件本訴事件は、被控訴人において、控訴人は被控訴人に対し原判決別紙1

物件目録記載の各土地（本件各不動産）を賃貸していたところ、控訴人が同賃貸借契約は地方自治法237条2項に違反し無効であると主張し、又このことを前提に、遅くとも平成9年4月1日以降、被控訴人が本件各不動産を占有していることに関し、不法行為に基づく損害賠償請求権又は不当利得返還請求権が発生している旨主張するに至ったことから、控訴人に対し、被控訴人が同契約に基づく本件各不動産の賃借権を有することの確認、本件各不動産の占有に関する不法行為に基づく損害賠償債務の不存在確認（ただし、確認の対象期間は平成9年4月1日以降のうち、控訴人が反訴事件において不法行為に基づく損害賠償請求を行っている平成13年7月9日から平成15年7月8日までを除いた期間のもの）及び不当利得返還債務の不存在確認（ただし、確認の対象期間は、平成9年4月1日以降のうち、控訴人が反訴事件において不当利得返還請求を行っている平成23年7月9日から平成25年7月8日までを除いた期間のもの）を求める事案である。

本件反訴事件は、控訴人において、上記のとおり、控訴人が、被控訴人との間で締結した本件各不動産の賃貸借契約が地方自治法237条2項に違反し無効であると主張し、遅くとも平成9年4月1日以降、被控訴人が本件各不動産を無権原で占有していることにより、控訴人の被控訴人に対する不法行為に基づく損害賠償請求権又は不当利得返還請求権が発生していると主張して、被控訴人に対し、これらのうち、平成13年7月9日から平成15年7月8日までの本件各不動産の占有に関する不法行為に基づく損害賠償金61億9173万5839円（ただし、控訴人が同期間における本件各不動産の適正賃料であると主張する金額から、賃貸借契約に基づき支払われた同期間分の賃料を控除したもの）及び控訴人が同期間の各日に発生すると主張する損害賠償金（平成13年7月9日から平成15年3月31日までは1日当たり886万2732円、同年4月1日から同年7月8日までは1日当たり605万4060円）に対する、各日から支払済みまで平成29年法律第44号による改正前の民法所定の

年5パーセントの割合による遅延損害金、並びに平成23年7月9日から平成25年7月8日までの本件各不動産の占有に関する不当利得金31億3103万4462円（ただし、控訴人が同期間における本件各不動産の適正賃料であると主張する金額から、賃貸借契約に基づき支払われた同期間分の賃料を控除したもの）及びこれに対する令和3年7月21日（反訴状送達の日翌日）から支払済みまで改正後の民法所定の年3パーセントの割合による遅延損害金の支払を求める事案である。

- 2 原判決は、控訴人が損害賠償請求権ないし不当利得返還請求権の発生を主張する期間の前である平成9年4月1日に締結された本件各不動産の賃貸借契約（平成9年契約）及び平成29年3月30日に締結された本件各不動産の賃貸借契約（平成29年契約）のいずれについても、これらの契約において合意された賃料額が、契約締結時点における造成後の現況を基礎として算定されたものでないことをもって、地方自治法237条2項の「適正な対価」に当たらないということとはできないなどとして上記契約の有効性を認め、その余の点について判断するまでもなく、控訴人の反訴請求をいずれも棄却し、本件各不動産の賃借権の確認並びに不法行為に基づく損害賠償債務の不存在確認及び不当利得返還債務の不存在確認を求める被控訴人の本訴請求をいずれも認容した。

控訴人は、原判決に不服があるとして控訴した。

- 3 前提事実並びに争点及び争点に関する当事者の主張の概要は、以下のとおり補正し、後記4において「当審における控訴人の補充主張及び被控訴人の反論」を付加するほかは、原判決「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」1及び2に記載のとおりであるから、これを引用する（以下において、原判決の「原告」を「被控訴人」と、「被告」を「控訴人」と読み替える。以下の原判決の引用部分について同じ。）。

- (1) 原判決4頁21行目及び同頁25行目の「一貫して」をいずれも「継続して」と改め、同行目の「氏」を削る。

- (2) 原判決5頁9行目の「原告に対し、」の次に「山梨県恩賜県有財産管理規則や」を、同頁10行目の「基づき」の次に「本件各不動産の」をそれぞれ加える。
- (3) 原判決5頁18行目の「27万0239円」の次に「(国有資産等所在市町村交付金法(以下「交付金法」という。)に基づく交付金相当額を含む。以下の各契約において同じ。)」を加える。
- (4) 原判決6頁5行目の「3億9479万7462円」の次に「(ただし、貸付面積が変更され、227㎡減少している。)」を加える。
- (5) 原判決6頁18行目の「いずれについても、」の次に「地方自治法237条2項の『適正な対価なくして(本件各不動産を)貸し付け』ることについて、」を加える。
- (6) 原判決6頁24行目の「同住民訴訟に」の次に「おいて被告側に」を加える。
- (7) 原判決7頁11行目、10頁21行目、14頁15行目、同頁17行目から同頁18行目にかけて及び15頁21行目から同頁22行目にかけての各「のない「貸し付け」に当たる」を「によらずに「貸し付け」たものと認められる」とそれぞれ改める。
- (8) 原判決8頁22行目から同頁23行目にかけての「国有資産等所在市町村交付金法(以下「交付金法」という。)」を「交付金法」と改める。
- (9) 原判決9頁10行目の「実行しておらず、」の次に「当初の貸付許可において負担すべきものとされていたコストを負担していないから、」を加える。
- (10) 原判決9頁16行目及び同10頁2行目から同頁3行目にかけての各「適正な対価」による「貸し付け」とはいえない」を「適正な対価」により「貸し付け」たものとはいえない」とそれぞれ改める。
- (11) 原判決11頁14行目の「裁量」の次に「による判断」を、同頁15行目の「頻度で」の次に「一般財団法人」をそれぞれ加える。

- (12) 原判決 12 頁 21 行目及び同 19 頁 24 行目の各「本件土地」を「本件各不動産」とそれぞれ改める。
- (13) 原判決 13 頁 23 行目から同頁 24 行目にかけての「本件賃貸借契約」を「平成 9 年契約及び平成 29 年契約に係る賃貸借契約書の」と改める。
- (14) 原判決 14 頁 24 行目から同頁 25 行目にかけての「解されている」を「解すべきである」と改める。
- (15) 原判決 18 頁 21 行目以降の各「別紙」を「原判決別紙」とそれぞれ改め、同頁 23 行目の「これに対する」の次に「上記期間の各日から支払済みまでの」を加える。
- (16) 原判決 19 頁 1 行目及び同頁 24 行目の各「有効な」をいずれも「適法なものとして私法上の効力を有する」と改める。
- (17) 原判決 19 頁 20 行目の「これに対する」の次に「催告の後である反訴状送達の日から翌日から支払済みまでの」を加える。
- 4 当審における控訴人の補充主張及び被控訴人の反論

(1) 控訴人の補充主張

- ア 控訴人は、被控訴人に対し、令和 3 年 2 月 17 日付け回答書兼通知書をもって、本件各不動産の賃料額を年額 20 億 1157 万円に増額することを予備的に請求し、同書面は、同月 18 日、被控訴人に到達した。
- イ 仮に、平成 29 年契約が適法であり私法上の効力を有するとしても、上記アのとおり、賃貸人である控訴人によって賃料増額請求がされたときには、不動産鑑定評価基準に関する実務指針等に基づき、「賃貸借等の契約締結の経緯」や「契約内容の要因」等の諸般の事情として、現況を前提とした土地の価値上昇分のほか、法令上適正な、現況を基礎として算定した市町村交付金額を加味した分が賃料額に相当程度反映されるべきことになる。
- ウ 上記イの観点から、賃料増額請求における相当賃料が直近合意における賃料額を前提とした継続賃料として算定されるものと仮定して、令和 3 年

2月18日を価格時点とする適正賃料額を算定すると、8億5020万8629円（同時点において実際に交付されていた市町村交付金等のみを考慮した場合でも、8億0679万8869円）以上となるから、上記アの意思表示により平成29年契約に基づく本件各不動産の賃料は上記金額に増額された。

(2) 被控訴人の反論

ア 被控訴人は、本件本訴事件において、当審の口頭弁論終結時において有する本件各不動産についての賃借権の賃料額が年額3億3038万7864円であることの確認を求めるものではない。

イ この点を措くとしても、平成29年契約に係る賃貸借契約書の第5条が規定する賃料の改定方法は、甲（賃貸人）による「通知」と乙（賃借人）による「承諾（書）」の提出によって初めて改定がされ、また、「正当な理由」がある場合、乙は通知された額を拒絶することができ、賃料の改定が行われないというものである。そして、控訴人の上記回答書兼通知書は、その文面上も、単に「恩賜県有財産賃貸借契約書5条に基づき」賃料改定を予備的に「通知」したものにすぎない。

被控訴人としては、上記の増額は著しく不相当であることから、「正当な理由」に基づいて承諾書を提出しておらず、通知された額について、上記契約条項に基づく承諾はされていない。したがって、控訴人による上記通知によって賃料が増額変更された旨の控訴人の主張は認められない。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所は、平成9年契約及び平成29年契約による本件各不動産の貸付けが地方自治法237条2項の「適正な対価」によらずに「貸し付け」たとして議会の議決を要するものとは認められないから、議会の議決を経ることなく締結された平成9年契約及び平成29年契約が同条2項に違反する私法上無効なものであるとはいえないものと判断する。その理由は、以下のとおりである。

2 認定事実

前提事実（引用に係る原判決第2の1）並びに後掲の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 控訴人の被控訴人に対する本件各不動産の貸付け

ア 控訴人は、昭和2年1月29日、山梨県指令山第2643号に基づき、被控訴人の前身となる富士山麓電気鉄道株式会社の姉妹会社である富士山麓土地株式会社に対し、本件各不動産（ただし、面積は167万坪（557ヘクタール））について、貸付けの料金を8350円、貸渡期間を昭和2年1月から昭和11年12月までとして、貸付けを行った。なお、富士山麓土地株式会社は、昭和7年に、富士山麓電気鉄道株式会社に吸収合併されている。（乙4、6）

同貸付けにおいては、富士山麓電気鉄道株式会社（被控訴人）が順次、山梨県内に鉄道を敷設することや、道路改修のための費用を負担すること、貸付期間満了後の更新を認めることなどが条件として付されていた（乙4）。

イ 昭和2年当時、本件各不動産は溶岩上に形成された原生林であったところ、被控訴人は、昭和3年から、道路網整備と別荘地造成を開始し、昭和4年6月には貸別荘3棟が竣工するなどして、被控訴人の本件各不動産における別荘事業が開始された（乙6、7）。

被控訴人は、本件各不動産において、昭和3年に山中湖ホテルを建設開業し、昭和10年には富士ゴルフ倶楽部を設立するなどして、本件各不動産の所在する山中湖畔におけるリゾート開発に着手した（乙6、7）。

ウ 上記アの控訴人から被控訴人に対する本件各不動産の貸付け以降も、控訴人から被控訴人に対しては、以下のとおり、山梨県恩賜県有財産管理条例等に基づく貸付けが新規又は継続してなされた（乙26の1）。

（ア）昭和12年6月14日付山梨県指令山第181号に基づく貸付け（貸付期間は昭和12年1月から同21年12月まで）

- (イ) 昭和23年3月の継続貸付け（別荘敷及び別荘敷予定地に係る貸付期間は昭和21年4月から同30年3月まで、外国人専用別荘敷については昭和22年4月から同30年3月まで）
- (ウ) 昭和31年3月5日付山梨県指令吉林県第197号に基づく継続貸付け（別荘敷、別荘敷予定地及びスケート場敷に係る貸付けであり、貸付期間は昭和30年4月1日から同33年3月31日まで）
- (エ) 昭和31年3月5日付山梨県指令吉林県第198号に基づく継続貸付け（外国人専用別荘敷に係る貸付けであり、貸付期間は昭和30年4月1日から同33年3月31日まで）
- (オ) 昭和34年2月17日付県指令吉林県第90号に基づく継続貸付け（ゴルフ場敷等に係る貸付けであり、貸付期間は昭和33年4月から同36年3月まで）
- (カ) 昭和34年3月17日付県指令吉林県第668号に基づく継続貸付け（別荘敷等に係る貸付けであり、貸付期間は昭和33年4月から同36年3月まで）
- (キ) 昭和34年3月18日付県指令吉林県第873号に基づく継続貸付け（建物敷に係る貸付けであり、貸付期間は昭和34年3月から同36年3月まで）
- (ク) 昭和37年3月27日付県指令吉林県第3-9号に基づく継続貸付け（別荘敷等に係る貸付けであり、貸付期間は昭和36年4月から同37年3月まで）
- (ケ) 昭和38年3月30日付県指令吉林県第5-50号に基づく継続貸付け（別荘敷等に係る貸付けであり、貸付期間は昭和37年4月から同42年3月まで）

(2) 被控訴人の本件各不動産の別荘敷の開発・管理状況等

ア 被控訴人は、昭和37年当時、本件各不動産における別荘敷の開発を継

続していたところ、同時点において存在していた別荘敷38万0729ヘクタールのうち、現に転賃がなされていたのが16万2395ヘクタールであったのに対し、いまだ転賃がなされていない別荘敷が21万8334ヘクタール存在していた（乙15）。

そのため、被控訴人は、転賃未了の土地につき、道路網の完備や排水溝の設置、水道、消火栓、電灯、街灯等を設置するなどの追加的な開発を計画し、それらの費用の実費相当を転借人から施設分担金として徴収する形でこれを実行し、昭和39年頃の別荘敷の開発造成においても、同様の費用負担の形式によって追加的な開発を実行した（乙15ないし17）。

イ 昭和42年1月30日時点で、本件各不動産の別荘敷は250万2006ヘクタールとなったが、このうち少なくとも50万0858ヘクタールについては開発済みであったものの、いまだ転賃等がなされていない土地であった（乙19）。

(3) 昭和42年契約の締結

本件各不動産は、上記(1)アの昭和2年における控訴人から被控訴人に対する貸付け以降、上記(1)ウのとおり、山梨県の恩賜県有財産管理条例に基づく貸付けが継続的になされていたが、控訴人と被控訴人は、昭和42年8月22日、本件各不動産につき、以下の内容の昭和42年契約を締結した（乙25）。

ア 対象土地（第1条）

本件各不動産（ただし、面積は446万1100ヘクタール）

イ 期間（第3条）

昭和42年4月1日から昭和52年3月31日までの10年間

ウ 貸付料（第4条）

年額2827万0239円

エ 維持費の負担（第11条）

被控訴人は、借受土地の維持保全に要する経費を負担するものとする。

オ 契約の解除（第13条）

(ア) 控訴人は貸付期間中であっても、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。

- ① 国または県もしくは他の普通地方公共団体において、公用、公共用または公共事業の用に供するとき。
- ② この契約の定める条件に違反したとき。
- ③ 貸付料を6か月以上滞納したとき。
- ④ 正当の理由によらないで契約締結後12か月を経過しても借地目的に使用しないとき。
- ⑤ 借地目的の事業を廃したとき。

(イ) 被控訴人は契約期間の満了または前項の規定により契約を解除されたときは、当該土地に被控訴人が投資した改良費等を含む諸経費について損失があっても、控訴人に請求しないものとする。

カ 返地に伴う物件の撤去

(ア) 被控訴人は、貸付期間が満了したときは、借受土地に付着する被控訴人の所有にかかる諸物件を撤去し、原形に復して返還するものとする。ただし、契約の解除の場合の地上物件の撤去期限は、控訴人が定めるものとする。

(イ) 被控訴人は、賃借権が消滅したときは第三者に使用、収益せしめた権利を直ちに解除し、かつ施設、木竹、その他借地に付着せる諸物件を撤去し、原形に復して返還するものとする。

(ウ) 被控訴人が借受土地に付着する被控訴人の所有にかかる諸物件を正当な理由がなく期限までに撤去しないときは、当該物件は控訴人に帰属するものとする。

キ 継続貸付（第17条）

被控訴人は、継続貸付を受けようとするときは、期間満了の日の30日前までに控訴人に申請するものとする。

ク(ア) 被控訴人が控訴人の承認を得て転貸する場合の転貸料（土地造成費等一切の費用を含む）は、時価による適正な料金をもって定めるものとする（第19条）。

(イ) 被控訴人は、その使用上転借人がこの契約に定められた条件に違反した一切の行為に対しても、その責任を負うものとする（第20条）。

(4) 昭和52年契約の締結

控訴人と被控訴人は、昭和52年5月23日、本件各不動産につき、貸付期間を昭和52年4月1日から昭和72年3月31日までの20年間とし、年額貸付料を2億7536万2566円とする内容の昭和52年契約を締結した（乙35）。

同契約には、昭和42年契約と同様、本件各不動産の維持保全に要する経費を被控訴人が負担するものとする（第12条）、被控訴人が本件各不動産につき、継続貸付を受けようとするときは、期間満了の日の30日前までに控訴人に申請するものとする（第19条）、契約の解除及び返地に伴う物件の撤去（第14条、第15条）などに関する規定がある（乙35）。

(5) 昭和42年契約及び昭和52年契約における本件各不動産の貸付料については、いずれも現況ではなく、造成前の素地価格（昭和2年当時の状態である山林・原野を前提とした価格。以下同じ。）を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づき合意されたものである（弁論の全趣旨）。

(6) 被控訴人による本件各不動産における別荘事業等

ア 被控訴人は、控訴人から、昭和2年以降、本件各不動産の貸付けを継続的に受け、その費用負担において土地の造成を行うなどした上で、現在に至るまでこれを占有し、本件各不動産において、別荘事業等を行っている（甲1、乙6）。

イ 本件各不動産は、被控訴人が別荘所有者等に転貸する形で利用されている別荘敷、自衛隊の演習場として利用されている演習場内別荘敷、並びにゴルフコース及びゴルフ練習場として利用されているゴルフ場敷のほか、商業施設が存在する商業敷、公園として利用されている園地敷及び私道として利用されている道路敷などによって構成されている（甲1、乙9）。

ウ 被控訴人は、現在、本件各不動産のうちの別荘敷について、これを固定資産税や不動産取得税の負担のない転貸借地権として区画販売した上で、転貸借地権の購入者（別荘所有者）から、転貸借料及び別荘地の管理料に当たる共益費を徴収する形で別荘事業を行っている（乙18、32ないし34）。

このほか、被控訴人は、本件各不動産につき転貸を受けた別荘所有者に対しオーナーズカードを発行した上で、被控訴人の運営するゴルフ場のプレーフィーやレストランの飲食代を割引く制度を設けるなどしている（甲11）。

エ 被控訴人は、本件各不動産につき、平成24年以降、以下の内容の管理等を行っている。

(ア) 被控訴人は、平成24年、本件各不動産内に、被控訴人の費用負担で布団籠（堰堤）を設置した（甲36の1、36の2）。

(イ) 被控訴人は、平成27年、土砂流入被害について、被控訴人の費用負担で土嚢を設置するなどの対応をした（甲37）。

(ウ) 被控訴人は、令和4年2月、本件各不動産内の道路等について、被控訴人の費用負担で除雪作業を行った（甲38の1ないし38の4）。

(7) 控訴人における森林総合利用協議会の設置等

控訴人は、平成9年3月28日、県有林を総合的な視点にたって利用することにより、豊かで潤いに満ちた森林社会の創造に資するために必要な協議を行うことを所掌事項とする森林総合利用協議会を設置した（甲22）。

同協議会の委員には、大学教授、弁護士、不動産鑑定士、土地家屋調査士等の専門家が山梨県知事の委嘱に基づき就いており、本件各不動産を含む県有林の土地の貸付けについての検証がなされている（甲19、20ないし25、乙27）。

(8) 平成以降における本件各不動産の賃貸借契約の締結

ア 控訴人と被控訴人は、平成9年4月1日、本件各不動産につき、以下の内容の平成9年契約を締結した（甲2）。

(ア) 対象土地（第1条）

本件各不動産

うち、別荘敷は287万0178ヘクタール

(イ) 使用目的（第2条）

被控訴人が別荘などの施設を建築し、その業務を行うために使用するものとする。

(ウ) 期間（第4条）

平成9年4月1日から同29年3月31日までの20年間

(エ) 貸付料（第5条）

年額5億0383万8935円

貸付料は、3年ごとに改定するものとする。

(オ) 維持費（第12条）

被控訴人は、対象土地の維持保全に要する経費を負担するものとする。

(カ) 契約の解除（第14条）

① 控訴人は、貸付期間中であっても、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。

i 国又は県若しくは他の普通地方公共団体において、公用、公共用又は県の企業若しくは公益事業の用に供するため必要を生じたとき。

ii この契約に定める条件に違反したとき。

iii 貸付料を6月以上滞納したとき。

iv 使用目的の事業を廃したとき。

② 被控訴人は、契約期間が満了し、又は前項の規定により契約を解除されたときは、貸付土地に被控訴人が投資した改良費等を含む諸経費について損失があっても控訴人に請求しないものとする。

(キ) 返地に伴う物件の撤去（第15条）

① 被控訴人は、貸付期間が満了したときは、貸付土地に附着する被控訴人の所有に係る諸物件を撤去し、原形に復して返還するものとする。ただし、前条第1項各号による契約の解除の場合の地上物件の撤去期限は、控訴人が定めるものとする。

② 被控訴人が貸付土地に附着する被控訴人の所有に係る諸物件を正当な理由がなく期限までに撤去しないときは、控訴人は、被控訴人の費用をもって当該物件を撤去することができる。

(ク) 継続貸付（第18条）

被控訴人は、継続貸付を受けようとするときは、期間満了の日の30日前までに、控訴人に申請するものとする。

(ケ) 転貸料（第20条）

被控訴人が控訴人の承認を得て転貸する場合の転貸料（土地造成費等一切の費用を含む。）は、時価による適正な料金をもって定めるものとする。

イ 平成9年契約の貸付料（以下、本件賃貸借契約に係る貸付料のことを「賃料」ということがある。）については、現況ではなく、造成前の素地価格を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定に基づき合意された（弁論の全趣旨）。

(9) 本件賃貸借契約の賃料に関する賃料適正化調査

ア 控訴人においては、本件各不動産を含む恩賜県有財産の賃料に関する貸

付料適正化調査が実施され、3年ごとに不動産鑑定士による賃料の相当性が検証されており、その検証内容は県知事宛ての調査報告書として書面化される形でとりまとめがなされている（甲17、18）。

イ 平成9年契約については、契約締結後、上記アの検討結果も踏まえ、以下のとおり賃料の改定等、契約内容の変更がなされている（乙9）。

(ア) 平成12年4月1日

賃料につき、年額4億5212万8910円に改定

(イ) 平成15年4月1日

面積を440万6710㎡に変更した上で、賃料につき、年額3億9479万7462円に改定

(ウ) 平成18年4月1日

賃料につき、年額3億5103万5256円に改定

(エ) 平成21年4月1日

賃料につき、年額3億4041万1867円に改定

(オ) 平成24年4月1日

賃料につき、年額3億2631万0865円に改定

(カ) 平成27年3月31日

賃料につき、年額3億2524万0216円に改定（乙74）

(キ) 平成28年8月22日

賃料につき、年額3億2519万9034円に改定（乙72）

(10) 平成29年契約について

ア 控訴人と被控訴人は、平成29年3月30日、本件各不動産につき、以下の内容の平成29年契約を締結した（甲3）。

(ア) 対象土地（第1条）

本件各不動産（なお、原判決別紙1物件目録8記載の土地は、平成31年1月25日に分筆されており、分筆後は同目録8記載の地番に所在

する土地のみが対象土地となっている。)

うち、別荘敷は287万7412ヘクタール

(イ) 使用目的 (第2条)

被控訴人が別荘などの施設を建築し、その業務を行うために使用するものとする。

(ウ) 期間 (第4条)

平成29年4月1日から同49年3月31日までの20年間

(エ) 賃料 (第5条)

年額3億2536万4253円

賃料は、3年ごとに改定するものとする。

(オ) 維持費 (第12条)

前記(8)のア(オ)と同じ

(カ) 契約の解除 (第14条)

前記(8)のア(カ)と同じ

(キ) 返地に伴う物件の撤去 (第15条)

前記(8)のア(キ)と同じ

(ク) 継続貸付 (第18条)

前記(8)のア(ク)と同じ

(ケ) 転賃料 (第20条)

前記(8)のア(ケ)と同じ

イ. 平成29年契約については、平成29年3月27日開催の第18回森林総合利用協議会において、継続貸付(契約の更新)を行うことにつき協議がなされ、その協議結果を踏まえた上で、同契約が締結された(甲25)。

平成29年契約における本件各不動産の賃料については、現況ではなく、造成前の素地価格を基礎とし、賃料に関する直近合意時点の金額である平成28年8月22日改定の年額3億2519万7301円を踏まえた算定

に基づき合意された（弁論の全趣旨）。

ウ 平成29年契約については、平成30年5月14日付けで契約内容の一部（賃料）を変更する内容の合意がされ、賃料が年額3億3038万7864円に増額変更された（甲26）。

3 地方自治法237条2項に違反して締結された契約の私法上の効力

(1) 控訴人は、本件反訴事件において、遅くとも被控訴人との間の平成9年契約及び平成29年契約は、いずれも適正な対価によらない貸付料（賃料）による貸付けであるのに、同条項の「議会の議決」を得ずになされた私法上無効な契約であると主張する。そこで、争点に対する判断の前提として、普通地方公共団体が議会の議決を経ることなく、同条項に違反してその財産を「適正な対価」によらずに「貸し付け」た場合の賃貸借契約の効力について検討する。

地方自治法237条2項は、条例又は議会の議決による場合でなければ、普通地方公共団体の財産を適正な対価なくして譲渡し、又は貸し付けてはならない旨を定め、同法96条1項6号は、条例で定める場合を除くほか、財産を適正な対価なくして譲渡し、又は貸し付けることを議会の議決事項として定めている。これらの規定は、適正な対価によらずに普通地方公共団体が財産の譲渡等を行うことを無制限に許すとすると、当該普通地方公共団体に多大の損失が生ずるおそれがあるのみならず、特定の者の利益のために財政の運営がゆがめられるおそれもあるため、条例による場合のほかは、適正な対価によらないものであることを前提として、財産の譲渡等を行う必要性和妥当性を議会において審議させ、当該譲渡等を行うかどうかを議会の判断にゆだねることとした趣旨のものと解される（最高裁平成15年（行ヒ）第231号同17年11月17日第一小法廷判決・裁判集民事218号459頁、最高裁平成29年（行ヒ）第226号同30年11月6日第三小法廷判決・裁判集民事260号41頁参照）。

そして、このように同条項によって、議会の議決によらなければならないものとされる「適正な対価によらない譲渡等」とは、取引行為の当事者の主観的な認識を基準とするのではなく、市場価格（時価）を基準として、これを下回る対価による取引を指すものと解される。

そうすると、上記の同法237条2項等の規定は、普通地方公共団体が、「適正な対価」（市場価格としての時価）によらずに財産の譲渡等の処分を行おうとする場合に、財産の処分を普通公共団体の長の独断専行にゆだねず、条例制定権、議決権を有する議会によるコントロールを加えることにより、当該普通公共団体における地方財政の民主的かつ健全な運営を図るという趣旨に出たものと解されるから、普通地方公共団体の長が、適正な対価によらないものであることを前提に審議する議会の議決を経ないで、財産を適正な対価なくして貸し付けた場合には、当該賃貸借契約は同条項に反する無効のものと解するのが相当である。

- (2) 以上について、被控訴人は、普通地方公共団体と私人との間の賃貸借契約が地方自治法237条2項に違反するものであったとしても、同契約が行政法規に違反することから直ちにその私法上の効力が否定されることにはならず、仮に契約が私法上無効となることがあるとしても、それは当該契約の効力を無効としなければ契約の締結に制限を加える法令の趣旨を没却する結果となる特段の事情が認められる場合に限られる旨主張する（最高裁昭和62年5月19日第三小法廷判決・民集41巻4号687頁参照）。

この点、確かに、地方自治法237条2項は、直接的には、普通地方公共団体の内部における長の権限の制限（長と議会の関係等）を定めるものであるから、長が同条項に反する取引行為を私人との間で行った場合、それが長の権限のない取引行為として普通地方公共団体にその効果が帰属しないものと解されるときも、直ちに賃貸借契約が強行規定違反として無効となるものではないとする余地がある。しかし、普通地方公共団体と取引行為を行お

うとする者は、普通地方公共団体から「適正な対価」によらずに財産の貸付けを受けることが許されないことを当然に認識すべきものといえるから、このような取引行為が議会の議決なくされた場合には、取引行為の相手方を保護すべき利益はないというべきである。

そうすると、地方自治法237条2項に違反してされた契約は、長の権限に対する手続上の制限によってその契約上の効果が普通地方公共団体に帰属しないことになるのみならず、取引の相手方との関係においてもその効力は否定されるものと解すべきであって、それによって初めて、上記(1)の同条項の趣旨が担保されることになることと解される。被控訴人が引用する上記の最高裁判決は、普通公共団体が随意契約の制限に関する法令に違反して締結した私法上の契約の効力について判示したものであり、普通地方公共団体の財産（公有財産、物品及び債権並びに基金。同条1項）の処分（譲渡又は貸付け等）に関するものではないから、事例を異にし、本件の先例とはならないというべきである。

(3) 以上によれば、地方自治法237条2項に違反してされた公有財産の貸付けは無効であると解されるから、以下では、控訴人と被控訴人との間の平成9年契約及び平成29年契約が地方自治法237条2項の「適正な対価」によらずに「貸し付け」たものと認められるかについて検討する。

4 争点(1) (平成9年契約及び平成29年契約が地方自治法237条2項の「適正な対価」によらずに「貸し付け」たものと認められるか。) について

(1) 前記3(1)のとおり、地方自治法237条2項の「適正な対価」によらずに「貸し付け」たとは、当該普通地方公共団体が損失を被るおそれがあるものと評価し得る賃料額、すなわち、当該財産の適正賃料額を下回る価額により貸し付けたことをいうものと解される。

そして、当該財産が不動産である場合において、「適正な対価」によらずに「貸し付け」たものと認められるかは、その価額が客観的な算定方法に基づ

いて算出された金額（賃料額）を下回るものであること、具体的には不動産鑑定評価基準に基づく不動産鑑定の結果により、又は不動産鑑定評価基準における不動産の評価方法に即して算定された価格（賃料額）を下回るものであるか否かにより判断すべきものである。

そこで、以上の観点に基づき、平成9年契約及び平成29年契約における貸付料（賃料）が、適正な対価によらないものと認められるかについて検討する。

- (2) 前記第3の2（認定事実）で認定した事実関係によれば、平成9年契約以降の賃貸借契約における貸付料（賃料）については、同年3月28日に控訴人が設置した森林総合利用協議会において検証が行われ、そこでの議論を経た協議結果を踏まえた合意がされており、これに加えて、同契約締結後は、控訴人において3年ごとの頻度で日本不動産研究所に調査を委託し、不動産鑑定士によって賃料の相当性が検討され、その調査結果が記載された調査報告書に基づいて改定を行ってきたもので、以上のような手続を前提とすれば、平成9年契約及び平成29年契約の貸付料（賃料）は不動産鑑定評価基準に基づく不動産鑑定の結果により、又は同基準における不動産の評価方法に即して算定された評価額に基づいて合意がされたものであると認められる。そうすると、この評価額に基づく貸付料（賃料）を内容とする平成9年契約及び平成29年契約が、地方自治法237条2項の「適正な対価」によらずに「貸し付け」たものと認めることはできない。

- (3)ア 上記(2)について、控訴人は、平成9年契約及び平成29年契約における適正賃料額については、造成前の素地価格を基礎として算定すべきではなく、造成後の現況を基礎として算定されるべきであったと主張し、その根拠として、①昭和2年の貸付け開始から昭和42年契約よりも前までの本件各不動産の使用関係については、許可処分という法形式により行われており、その使用料金は極めて低廉で対価性を欠くことなどからして、借地

期間やその更新に関する借地法の規定が適用される余地はないから、昭和42年契約は新規契約として締結されたものであること、②本件各不動産のうち、少なくともゴルフ場敷、園地敷、道路敷及び別荘敷内緩衝樹林帯（以下「ゴルフ場敷等」という。）に係る使用関係については、建物所有目的とはいえ、昭和42年契約の前後を問わず、借地法及び借地借家法の適用がないことを挙げる。

イ そこで検討するに、①の点については、証拠（乙22、24）によれば、控訴人の恩賜県有財産管理条例は、恩賜県有財産について、その全てが模範林であると定め（第2条）、その貸付けについても公用、公共用等の特別の必要がある場合に限って可能とし（第15条）、貸付期間は一定の期間を超えてはならない（第17条）ものとしていたこと、恩賜県有財産の貸付けは賃貸借契約ではなく許可処分によっていたことが認められる。そして、前記認定事実(1)ア及びウのとおり、実際の貸付期間は、借地法の規定する60年ないし30年（借地法2条）とは異なり、当初は9年間とされ、その後も、9年間、5年間、3年間、2年間又は1年間と、一般的な借地契約と比較して短期間に設定されていた事実が認められる。これによれば、恩賜県有財産管理条例による貸付けが行われていた当時、控訴人と被控訴人は、本件各不動産の貸付けについては、借地法の定めるものとは異なる内容の貸付けを行うことに合意していたというべきである。また、前記認定事実(3)及び(4)で認定したとおり、昭和42年契約においては貸付期間を10年間とし、昭和52年契約においても貸付期間を20年間としていることからすれば、控訴人と被控訴人は、本件各不動産の貸付けについて契約という法形式を採用した後も、借地法の定めるところとは異なる内容の合意をしていたというべきである。

しかし、不動産鑑定評価において継続賃料とは、「不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示

する賃料」と定義されており（乙52の214頁）、継続賃料評価は、契約期間中における賃料の増減額に限られるものではなく、賃貸借契約が終了した後、賃貸借契約を締結し直して契約関係が継続していく場合についても適用が想定されるものである。そして、普通地方公共団体の財産の処分が条例に基づくものか、契約に基づくものであるかは単なる法形式の違いであり、これを過度に重視するのは相当でないし、前記認定事実(1)ア及びウのとおり、控訴人と被控訴人は、昭和2年以降、昭和42年3月に至るまで、10回にわたって、本件各不動産の貸付けを繰り返していた事実が認められる上、昭和42年契約は、本件各不動産の貸付けに係る恩賜県有財産管理条例をおおむね踏襲するものであることからすると、昭和42年契約において、新規賃料ではなく継続賃料として賃料額を算定することが許されないものであったということとはできない（なお、昭和42年契約以降においては、被控訴人において、期間満了の日の30日前までに控訴人に対して申請をすることにより、継続貸付けを受けられる旨が合意されている。）。

ウ 次に、②の点については、昭和42年契約に適用される借地法（平成3年法律第90号により廃止）は、建物所有目的の賃貸借契約に適用があると定められているところ、賃貸借契約が建物所有目的であるか否かは、土地の賃貸借の主たる目的がその土地上に建物を所有することにあるか否かによって判断するのが相当である。そして、複数の土地を一体のものとして利用しており、当該土地上に建物の存するものと建物の存しないものがあるときには、土地の利用状況を全体的に把握して、借地使用の主たる目的が建物所有であるか、従たる目的が建物所有であるかにより、借地法の適用の有無を判断すべきである。

これを本件についてみるに、昭和42年契約においては、賃貸借の対象となる土地は、別荘敷、ゴルフ場敷等を含めて、地番により「〇〇番ほか」

などとまとめて表示されていること、貸地の目的は「別荘敷ほか」とされ、貸付土地上の建物を建築することを予定していること（乙25）、ゴルフ場敷等に係る貸付けは昭和33年頃から開始されているが、ゴルフ場の利用者の中には一定の割合で別荘の所有者が含まれていると考えられ、被控訴人はそれを前提にして開発等を行ってきたこと（弁論の全趣旨）が認められる。そうすると、昭和42年契約について、使用目的が別荘敷である土地とゴルフ場敷等である土地とを分けて個別に借地法の適用の有無を判断するのは相当でなく、借地の全体をみて評価すべきであり、これによれば、ゴルフ場敷等も含めて借地使用の主たる目的は建物所有にあるものと認めることができる。

したがって、昭和42年契約については借地法の適用を認めることができる。そして、上記で判断したところによれば、昭和52年以降の本件賃貸借契約についても、借地法及び借地借家法の適用を否定すべき理由はないと解される。

エ(ア) ところで、控訴人が指摘する昭和42年契約及びそれ以降の本件賃貸借契約において賃料額の改定に当たり用いられている造成前の素地価格（昭和2年当時の状態である山林・原野を前提とした価格）を基礎とし、契約の直近合意時点の金額を踏まえて算定する手法は、不動産鑑定評価における継続賃料評価の考え方に基づくものではあるが、これを当然に平成9年契約及び平成29年契約の賃料額の改定に用いることが相当であるかどうかについては、なお本件賃貸借契約における具体的な事情を踏まえた検討を要する。

すなわち、継続賃料のうち、継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合には、不動産鑑定評価基準における評価方法によれば、差額配分法、利回り法、スライド法の各方法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとされている。そして、この場合

に、直近合意時点から価格時点までの期間を中心に総合的に勘案すべき事項として、①近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一受給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移、②土地価格の推移、③賃料に占める純賃料の推移、④底地に対する利回りの推移、⑤公租公課の推移、⑥直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料とのかい離の程度、⑦契約の内容及びそれに関する経緯、⑧契約上の経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間、⑨賃料改定の経緯が挙げられている（甲32の52頁）。

本件では、代替競争不動産は想定されないため上記①については考慮する必要はないが、上記②ないし⑥の点、特に⑥の点を重視すれば、昭和2年の山林原野の状態である造成前の素地価格を出発点とする算定の合理性については、実際に行われた鑑定評価とは異なった評価を検討すべきであるとの意見も有り得るところであり、それが控訴人において鑑定評価の条件として定めた事項であるとしても、造成前の素地価格による低廉に抑えられた賃料額を基準に算定された継続賃料については、平成9年契約及び平成29年契約の貸付料（賃料）の評価として相当ではないという場合もあり得るところである。

この点に関し、被控訴人は、本件各不動産を別荘地として利用できるように継続的に造成を行い、そのための費用を支出したこと、造成費以外にも、周辺設備の維持管理や道路・水道の補修等に様々な費用を支出したことを主張するのに対し、控訴人は、適正な賃料額を算定するに当たり、賃借人が土地の造成費を負担したという事情を加味できる場合があり得るとしても、これを加味し得る期間は賃借人が負担したコストの額等を踏まえた相当期間に限られるべきであると主張する。そして、控訴人の主張に沿うものとして、借地契約に当たり、借地人が土地（山林

や農地)の造成費用を負担した場合には、その費用は造成費用の償却期間中は地代に反映すべきであるとの指摘がある(乙31の262頁)。

本件においては、前記認定事実(2)及び(6)のとおり、被控訴人は、昭和2年以降、控訴人から本件各不動産につき、上記のとおり継続的に貸付けを受け、その費用負担において土地の造成を行うなどした上で、別荘事業等を行っていること、昭和37年当時存在していた別荘敷38万0729ヘクタールのうち、いまだ転貸がなされていない別荘敷が21万8334ヘクタール存在しており、これら転貸未了の土地につき、被控訴人は、道路網の完備や排水溝の設置、水道、消火栓、電灯、街灯等を設置するなどの追加的な開発を計画してこれを実行し、昭和39年頃の別荘敷の開発造成においても、追加的な開発を実行したことが認められ、前記認定事実(6)エのとおり、被控訴人は、本件各不動産につき、被控訴人の費用負担で、平成24年、布団籠(堰堤)を設置し、平成27年、土砂流入被害について、土嚢を設置するなどの対応をし、令和4年2月、本件各不動産内の道路等について、除雪作業を行った事実が認められる。

そして、被控訴人が行った上記の造成・開発等が本件各不動産の価値にどのように反映されるかについては、土地の造成による不動産それ自体の価値の増加と別荘地としての開発によって得られる価値(付加価値)の増加とを分けて考える必要がある。このうち、後者については、別荘地(ゴルフ場等を含む。)としての開発及びその維持に関する費用はすべて被控訴人が負担しており、ゴルフ場などの諸設備は本件賃貸借契約が終了した場合には原状に復すべきものとされているから(前記認定事実(8)ア(キ)、(10)ア(キ))、別荘地としての開発によって増加した価値部分は控訴人に帰属すべきものではなく、これを適正な賃料額の算定において考慮しなかったことが不相当であるとはいえない。

一方で、土地の造成による本件各不動産自体の価値の増加については、

最終的にはこの価値の増加分は本件各不動産の所有者である控訴人に帰属すべきものであるから、被控訴人において多額の造成費用を負担して行ったものであったとしても、このような事情を平成9年以降の賃料額の算定の基礎として考慮すべきか否かについては、なお慎重に判断する必要があるといえる。

(イ) そこで、上記(ア)を踏まえて検討するに、本件では、上記の継続賃料の算定における考慮事項のうち、契約の内容及びそれに関する経緯並びに賃料改定の経緯が特に重要であると考えられる。

すなわち、控訴人の被控訴人に対する本件各不動産の貸付けは、昭和2年の土地の貸付けに端を発し、その後の山梨県恩賜県有財産管理条例等に基づく貸付けを経て、現在の本件賃貸借契約に至っていること、その間、被控訴人による造成等により貸付面積は徐々に拡大していること、控訴人と被控訴人は、山梨県恩賜県有財産管理条例による貸付けが行われていた当時から、本件各不動産の賃料について、造成前の素地価格を基礎とし、契約時の直近合意時点の金額を踏まえた算定によることを繰り返していたこと、控訴人は、平成9年3月28日、山梨県知事の委嘱に基づき、専門家を委員とする森林総合利用協議会を設置し、本件各不動産を含む県有林の土地の貸付けについての検証を行い、その後、控訴人においては、本件各不動産を含む恩賜県有財産の賃料に関する貸付料適正化調査が実施され、3年ごとに不動産鑑定士による賃料の相当性が検証されており、その検証内容は県知事宛の調査報告書として書面化される形でとりまとめられ、平成9年契約についても、当該検討結果を踏まえ、賃料の改定等の契約内容の変更が行われていること（前記認定事実(7)、(9)）が認められる。このうち、貸付料適正化調査の検討結果を踏まえて賃料が改定されているという事実は、控訴人が主体的に賃料額の相当性を検討した上で、被控訴人との合意に至っていることを示すもの

である。

そうすると、上記の諸事情は、平成9年契約及び平成29年契約における適正賃料額の算定の際に、直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料との間にかい離があり、本来、こうした事情についても総合的に勘案して適正賃料額を算定すべきであるといえるとしても、それを正当化し得る事情であるといえるから、少なくとも、平成29年契約までの賃料額の算定の基礎として本件各不動産の造成による土地自体の価値の増加を考慮しなかったとしても、この事情だけから、平成29年契約までの貸付料（賃料）の算定が合理性を欠くものとはいえないというべきであって、少なくとも平成29年契約までにおいて算定された賃料額が「適正な対価によるもの」ではないということとはできないというべきである。

(ウ) 控訴人は、平成9年契約及び平成29年契約の賃料額について、現況を基礎とせずに造成前の素地価格を基礎として算定することは、市町村交付金が固定資産の現況を基礎として算定されることと比較して不合理である旨主張する。

しかし、上記(イ)のとおり、本件については、本件各不動産の貸付け及びその継続に至った経緯等を踏まえた適正な賃料額はいくらかが問題となるのであって、これは課税の便宜から決定される固定資産税の徴収額やこれに基づく市町村交付金の額と直接関連づけられるものではないし、公租公課の推移については、上記(ア)において考慮事情に含まれているから、重ねて考慮する必要はない。

(エ) さらに、控訴人は、仮に造成前の素地価格を基礎として賃料額を算定するとしても、平成29年契約時点の適正賃料額は6億9122万8542円であるから（乙26の2）、平成9年契約及び平成29年契約で合意された賃料額は「適正な対価」とはいえない旨主張する。

しかし、継続賃料の考え方によって造成前の素地価格を基礎として賃料額を算定するに当たって、差額配分法、利回り法、スライド法の各方法について具体的にどのような計算方法を採用するか、これらのうちどれを重視するかについては様々な考え方があり得るところであり、前記(3)の①から⑨までの考慮事項のどれをどのように考慮するかについても多様な考え方が可能と思われる。現に、平成29年4月1日時点の本件各不動産の継続賃料の額は3億2958万5000円であるとの不動産鑑定士の鑑定評価書(甲27)がある。一方で、控訴人が提出する不動産鑑定士の不動産鑑定評価書(乙26の2)は、ゴルフ場敷等について借地借家法の適用がないとした上で借地権割合を求めている点において採用できないこと(前記(3)ウ参照)からすると、平成29年契約時点の適正賃料額が6億9122万8542円であると認めることはできない。

いずれにしても、控訴人の以上の問題点の指摘は、いずれも鑑定において考慮すべき事情及びその程度についての鑑定人の合議的な裁量に属すべき事項というべきである。

オ したがって、控訴人の指摘する上記問題点によっても、平成29年契約までの貸付額(賃料)の算定が合理性を欠くものとは認められない。

(4) 以上によれば、平成9年契約及び平成29年契約における本件賃貸借契約の賃料額による貸付けが、地方自治法237条2項にいう「適正な対価」によらずにされたものとは認められないから、これらの本件賃貸借契約が、議会の議決によらなければならないものであったとはいえない。

そうである以上、本件賃貸借契約が「適正な対価」によらずに「貸し付け」たものであることを前提として、議会の議決を得ていないことを理由に、私法上無効であるということとはできないから、同契約の無効を理由とする控訴人の不法行為に基づく損害賠償請求及び不当利得金の返還請求は、その余の点を判断するまでもなく、いずれも理由がない。

5 当審における控訴人の補充主張に対する判断

控訴人は、仮に、平成29年契約が適法であり私法上の効力を有するとしても、令和3年2月18日に被控訴人に到達した同月17日付け回答書兼通知書をもって、本件各不動産の賃料額を年額20億1157万円に増額することを予備的に請求したから、賃料増額請求における相当賃料が直近合意における賃料額を前提とした継続賃料として算定されるものと仮定した場合でも、賃料額は少なくとも8億0679万8869円に増額された旨主張する。

控訴人の上記主張は、その主張が認められるとすれば、原判決主文第1項の括弧書きの部分が「ただし、令和3年2月18日以降は賃料年額8億0679万8869円」と変更されることを前提とするものである。しかし、原判決主文第1項の本訴確認請求に対する判断は、被控訴人主張の賃借権の存在を確認する趣旨のものであり、賃料額及び賃貸期限の記載は賃借権の発生原因である賃貸借契約の内容を特定するためのものにすぎないというべきである。そうすると、控訴人の上記主張は、これが認められたとしても、判決主文の判断に影響を及ぼすものではないから、請求原因に対する抗弁としての性質を有するものとはいえず、賃貸借契約が有効であることを前提として、賃貸借契約の内容を特定する要素としての賃料額の記載が相当でないという趣旨と解するほかはない。

上記の観点から検討すると、平成29年契約を賃料額及び賃貸期限をもって特定する場合に、平成29年4月1日時点の賃料額が特定されていれば足り、その後の賃料額の改定は、賃貸借契約の特定（他の契約と区別すること）の観点からは、必要がないというべきである（その意味で、原判決主文第1項の括弧書きは本来不必要な記載であったといわざるを得ない）。

したがって、控訴人の上記主張は、賃貸借契約の内容を特定する要素としての賃料額の記載が相当でないという趣旨のものであるとしても、採用することができない。そして、上記の判断によれば、控訴人による上記賃料増額の意思

表示の効力について判断する必要はない。

第4 結論

以上によれば、被控訴人の本訴請求をいずれも認容し、控訴人の反訴請求をいずれも棄却した原判決は相当であって、本件控訴は理由がないから、これを棄却することとし、原判決の主文第1項の表記は適切でないので、主文第3項のとおり更正することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第5民事部