

2020 (R2) 年10月5日 (月)

山口県弁護士会所属 登録番号37149

# ひよりやま No.17

弁護士 前田将志

山口県下関市丸山町三丁目2番1号 吉岡ビル2B TEL 083-242-5894 FAX 083-242-5895

9月初旬の毎日新聞にリオデジャネイロ・パラリンピック日本代表の前川楓さんがファッションショーでウサイン・ボルト流の勝利ポーズを決める写真が出ていました。思わず「かっこいい」とつぶやき、写真をスクラップしました。左足で体重を支え、右足を斜めに伸ばしているのですが、その右足が義足であるところがすごくいいんですね。(写真を掲載できないのが残念…)

ネットで検索してみると8月25日に開かれた「切断ヴィーナス」(ちょっとショッキングなネーミング!)に出演されたとのこと。何枚か写真とムービーを見つけましたが、毎日新聞掲載の写真(写真家・越智貴雄さん撮影)が断然素晴らしいと思いました。そのムービーの中で前川さんは「こういうふうにショーをやって私はすごく義足を見せたいし、すごくかっこいいと心の底から思っているのでどんどん見せたいと思っているんですけど、でもそうじゃない方ももちろんいて、どっちが正しいかという、どっちも正しくて…」と語っています。これもまたかっこいいなあ、とすっかり感心しました。

越智貴雄さんを検索してみると「切断ヴィーナス」の写真集やカレンダーもあるんですね。

## 法律相談 「借地契約の更新拒絶」

① AさんはBさんに土地を貸しており、Bさんはそこに家を建てています。

② この借地契約は数十年以上前に締結されたものなので、Aさんは「もう契約は更新しません(借地契約の更新拒絶の異議)」とBさんに伝えた上で「土地を返してください」と求めたのです。

③ しかし、AさんとBさんの話し合いでは合意に至らず、裁判所での訴訟手続きにより解決が図られることになりました。(Aさんが当事務所の依頼人です。)

④ 法律では借地人(Bさん)の保護が図られており、「借地料を払わない」とか「無断で他の人に貸している」などの事情がない場合、たとえ契約期間が満了したとしても、貸地人側(Aさん)が借地の返還を求めることは容易ではありません。

⑤ この事案でも次のような課題がありました。



契約更新を拒絶する上で  
ア 貸地人(Aさん)は、遅滞なく異議を述べる必要がある  
かつ  
イ その異議に正当事由が認められる必要がある

しかし、アの「遅滞なく」については、そもそも数十年に及ぶ借地契約の期間満了期を把握することが難しく、また、イについても裁判例では正当事由が簡単には認められない傾向にあります。

⑥ 訴訟では複数の裁判例を調査・引用した上で、本件について「立退料等を提供しなくとも正当事由が認められること」「期間満了後数ヶ月以上経過しても異議は遅滞していないこと」を主張しました。(この「遅滞なき異議」に関し、私見では契約更新に対する当事者の信頼の有無がポイントではないかと考え、これに関連した諸事情を強調しました。)

⑦ その結果Aさんの主張が認められ、法律に基づいて借地上の建物を買い取り、立退料を支払うことなく、対象土地の返還を受けることが出来たのです。

【この事例は依頼者様からの書面によるご承諾をいただいて掲載しています】