

4 最高裁, 民・商事, 民法, 契約法

賃借人の要望に沿って大型スーパーストアの店舗として使用するために建築され他の用途に転用することが困難である建物を目的とし3年ごとに賃料を増額する旨の特約を付した賃貸借契約について賃借人のした賃料減額請求権の行使を否定した原審の判断に違法があるとされた事例

最高裁平14(受)第1954号, 賃料請求本訴, 同反訴事件, 平17.3.10第一小法廷判決, 破棄差戻, 原審東京高裁平14(ネ)第578号, 平14.9.11判決, 原審東京地裁八王子支部平10(ワ)第2673号, 平10(ワ)第3011号, 平13.11.29判決

【判決要旨】

賃借人の要望に沿って大型スーパーストアの店舗として使用するために建築され, 他の用途に転用することが困難である建物について, 賃借人が将来にわたり安定した賃料収入を得ること等を目的として, 3年ごとに賃料を増額する旨の特約を付した賃貸借契約が締結された場合において, 賃料減額請求の当否を判断するに当たり, 当初の合意賃料を維持することが公平を失し信義に反するというような特段の事情の有無により賃料減額請求の当否を判断すべきものとして, 専ら公租公課の上昇及び賃借人の経営状態のみを参酌し, 土地建物の価格等の変動, 近傍同種の建物の賃料相場等借地借家法32条1項所定の他の重要な事情を参酌しないまま, 賃借人のした賃料減額請求権の行使を否定した原審の判断には, 違法がある。

【参照条文】

借地借家法32条1項

【解説】

1 Xは, 土木建築請負業を目的とする会社であり, Yは, 食料品類, 衣料, 日用品雑貨の販売等を目的とする会社である。Xは, Yの要望に沿った本件建物を建築し, 平成6年7月, 期間20年の約定で, これをYに賃貸した。本件建物は, 大型スーパーストアの店舗として使用する目的の建物であり, これを他の用途に転用することは困難である。本件賃貸借契約には, 賃料は3年ごとに改定するものとし, 初回改定時は賃料の7%を増額し, その後の改定時は5%以上を増額するものとする旨の本件特約が付されていた。Yは, 平成9年8月及び平成12年10月の2度にわたり賃料を減額すべき旨の意思表示をした。

本件は, Xが, Yに対し, 本件特約に従い2回の賃料増額改定がされたとして主張して, 平成9年8月分から平成13年3月分までの未払賃料等の支払を求め(本訴), Yが, Xに対し, 賃料減額請求が効力を有す

ると主張して賃料額の確認等を求める(反訴)事案である。

Xは, 本件は, サブリース契約の事例とは異なるが, これと類似の点を多く有しており, Yの事業のために特化された建物が建築されていることなど本件の事情に照らすと, 事後的な司法審査の場で私的自治に介入して, 本件特約の効力を否定するのは相当ではなく, 賃料減額請求は失当である旨主張した。

(1審は) 経済, 社会情勢の変動が当事者が契約当時予想し得る範囲を超えた著しい程度に至った場合でも, 契約の定めがある以上減額請求は許されないと解すべきではなく, 市場動向に従った賃料額と契約により定まる賃料額との乖離の程度はもとより, 本件特約が設けられた事情等を考慮した上, 本件特約に従った賃料が不当に高額になったといえる場合には, 賃借人Yは借地借家法32条による賃料減額請求権を行使できると判示した上, 鑑定結果等を参酌して本件建物の適正賃料を算定したところ, 当事者の予測を超えて賃料相場が下落しており, 特約による賃料は高額にすぎる状態となったと判断して, Yの賃料減額請求権の行使を認め, Xの本訴請求を棄却し, Yの反訴請求を一部認容した。

これに対し, (原審は) 本件建物が転用の困難性を伴うこと等の事情に照らし, 本件賃貸借契約は借地借家法が想定している賃貸借契約の形態とは大きく趣を異にし, 賃料減額請求権の行使は, 合意賃料を維持することが賃貸借契約の趣旨, 目的に照らして公平を失し, 信義に反するというような特段の事情がある場合にのみ認められると解した上, 本件においては, 土地の公租公課が上昇していること, Yの経営状況の悪化をうかがわせるに足りる資料はなく, かえって, Yは順調に業績を伸ばしていること等が認められ, 賃料を減額すべき事由を見出すことは困難であると判示して, 本訴請求を認容し, 反訴請求を棄却した。

(最高裁は) 上告を受理した上, 原判決を破棄し, 本件を原審に差し戻した。

2 借地借家法や借地法, 借家法の規定する賃料等の増減請求権について, 通説は, この規定は強行規定であり, 賃料等を減額しない旨の特約は効力を有しないと解しており, 最高裁判例も同様に解している(最三小判昭31.5.15民集10巻5号496頁, 判タ59号60頁, 最二小判昭56.4.20民集35巻3号656頁, 判タ442号99頁)。ところで, いわゆるサブリース契約については, その実質は当事者がビルの所有権及び不動産管理のノウハウを基礎として「共同事業」を営む旨を約する特別の種類の契約であるなどと

最高裁

民

法



解して、借地借家法32条の適用がないという考え方（適用否定説）が有力となり、高裁段階でも判断が分かれていた。そして、本件のように、土地所有者である賃貸人が、賃借人の営業に適した建物を、賃借人の指定する仕様により建築してする賃貸借について、オーダーリースあるいはオーダーメイド賃貸と呼称し、このような賃貸借契約は、建物の汎用性を犠牲にして、賃借人の営業の利益を図るのであるから、単なる建物賃貸借ではなく、一種の事業受託契約であり、その契約について借地借家法を適用する余地はないという見解が現れた（澤野順彦「東京高判平15.2.13の判例評釈」リマックス28号50頁等）。本件におけるXの主張は、このような見解に立ったものといえる。裁判例としても、上記東京高判平15.2.13判タ1117号292頁は、オーダーメイド賃貸には、貸主において汎用性を欠く建物を多額の費用で建築し、その投下資本を回収するリスクを負担しているという特殊性がある旨を指摘し、浴場用建物の賃貸借について、賃料の減額を制限する約定を有効として、賃借人のした賃料減額請求権の行使を否定した。本件の原判決は、本件賃貸借契約の特殊性を重視して、借地借家法32条1項に基づく賃料減額請求権の行使に制限を加える独自の基準を設定したものであり、上記東京高裁判決と類似の考え方に立ったものといえることができる。

3 しかしながら、いわゆるサブリース契約につき、賃貸借契約とは異なる特殊の契約であり、借地借家法32条が適用されないという考え方（適用否定説）は、一連の最高裁判決（最三小判平15.10.21民集57巻9号1213頁、判タ1140号68頁、最一小判平15.10.23裁判集民211号253頁、判タ1140号79頁、最二小判平16.11.8裁判集民215号登載予定、判タ1173号192頁）により明確に否定された。そして、サブリース契約においては、物件の転賃が当然に予定され、原賃借人自身の占有使用が予定されていないのに対し、論者のいうオーダーメイド賃貸においては、このような事情はなく、なおさら、これを賃貸借契約と異なる独自の契約類型であると解することは困難である。そして、借地借家法32条が強行規定であることに照らすと、オーダーメイド賃貸について、共同事業性を強調するなどして、賃料減額請求権の行使について信義則や公平の原則に基づく独自の要件ないし基準を設定することは相当ではないということになる。

原判決は、賃料減額請求権の行使を特段の事情がある場合に制限する独自の基準を設定した上、土地の公訴公課の増減、Yの経営状況という事情のみを考慮して賃料減

額請求権の行使を否定した。しかし、原審が問題としたYの経営状況というのは、原審の判示から見る限り、本件建物における店舗の経営状況ではなく、スーパーストアチェーンを経営するY会社全体の経営状況のことであるが、本件建物の賃貸借契約における相当賃料額の決定に際し、このような事情は関連が薄いように思われる。また、土地の公租公課の増減は、考慮に値する一事情ではあるが、これのみから相当賃料額が決定されるものでもなからう。本判決は、Yの賃料減額請求の当否を判断するに当たっては、借地借家法32条所定の重要な事情を総合的に考慮すべきであり、上記原審の判断は違法であるとして、事件を原審に差し戻したものである。なお、オーダーメイド賃貸の特殊性を重視する立場からは、オーダーメイド賃貸のケースでは、一般に、同種、同営業による近隣における賃貸事例がほとんど存在せず、近傍同種の建物の賃料相場との格差の比較は困難であるとの指摘がある。しかしながら、賃借人の特殊な営業形態に合わせて建物が極めて特殊な仕様で建築される場合はともかくとして、スーパーマーケット用店舗等においては、汎用性が制限されているとしても、最低限の改修により建物を他の店舗に転用することは、今日の建築技術ではそれほど困難なことではないといえる。そうすると、賃借人の要望に沿って建築された建物について一律に「オーダーメイド」であるとして特殊な規律が必要であるという前提にも、疑問の余地はあろう。

4 本判決は、オーダーメイド賃貸についての一般論を特に判示することなく、本件の事案に即して原審の判断が違法であることを指摘したものであるが、サブリース事件についての最高裁の考え方と同様の立場をオーダーメイド賃貸についても採ったものといえることができ、実務の参考となると思われる。

上	告	人	株式会社オザム
同	代表者	代表取締役	小澤 禎一郎
同	訴訟代理人	弁護士	石川 良雄
被	上	告	人
			佐久間建設株式会社
同	代表者	代表取締役	佐久間 一三
同	訴訟代理人	弁護士	金井 孝雄

主 文

原判決を破棄する。

本件を東京高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人石川良雄の上告受理申立て理由第4について



1 原審が確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(1) 上告人は、食料品類、衣料、日用品雑貨の販売等を目的とする会社であり、被上告人は、土木建築請負業を目的とする会社である。

(2) 被上告人と上告人とは、平成4年2月ころから、被上告人が、その所有する第1審判決別紙物件目録記載1、2の土地（以下「本件土地」という。）を敷地として、上告人の要望に沿った建物を建築し、上告人がこれを長期間にわたって賃借することを計画し、交渉を進めてきた。上告人は、被上告人に対し、平成5年11月1日及び平成6年2月28日、各8000万円を、建築協力金の名目で無利息で預託した。被上告人は、上告人から建物の位置、規模、構造等のすべてにわたり詳細な指示、要望を受け、上告人との協議を重ねて建物を建築し、同年7月19日、上記物件目録記載3の建物（以下「本件建物」という。）が完成した。本件建物は、大型スーパーストアの店舗として使用する目的の建物であり、これを他の用途に転用することは困難である。

(3) 被上告人は、上告人に対し、平成6年7月26日、次の約定で、本件建物及びこれに付属する駐車場を賃貸した（以下、この契約を「本件賃貸借契約」という。）。

ア 賃貸期間は、同月29日から平成26年7月28日までとする。

イ 賃料（消費税相当額を除いた月額。以下同じ。）は、649万7800円とし、これに別途計算した消費税相当額を合算して、毎月末日限り翌月分を支払う。

ウ 賃料は3年ごとに改定するものとし、初回改定時は前項記載の賃料の7%を増額する。その後3年ごとの賃料改定時は最低5%以上を増額するものとし、7%以上をめぐに本件土地に対する公租公課、経済情勢の変動等を考慮し、双方協議の上定める（以下、この特約を「本件特約」という。）。

エ 上告人は被上告人に対し敷金2000万円を差し入れる。

(4) 上告人の平成9年8月分から平成13年3月分までの賃料等の支払状況は、第1審判決入金等一覧表の入金日欄及び入金額欄記載のとおりである。

(5) 上告人は、被上告人に対し、平成9年8月20日付け書面をもって、本件賃貸借契約に基づく賃料を649万7800円に据え置くべき旨を申し入れることにより、賃料減額の意思表示をした。

(6) 上告人は、被上告人に対し、平成12年10月26日、本件賃貸借契約に基づく賃料を555万5343円に減額すべき旨の意思表示をした。

2 被上告人の本訴請求は、被上告人が、上告人に対し、本件特約に従い賃料の増額改定がされたと主張して、平成9年8月分から平成13年3月分までの未払賃料及び遅延損害金の支払を求めるものである。

上告人の反訴請求は、上告人が、被上告人に対し、借地借家法32条1項の規定に基づく上告人の賃料減額請求権の行使により賃料が減額されたこと等

を主張して、賃料額の確認を求めるとともに、不当利得返還請求として、過払金の返還等を求めるものである。

3 原審は、次のとおり判断して、本訴請求を認容し、反訴請求を棄却した。

本件建物は上告人の注文に従って建築された大型スーパーストア用の建物であり転用の困難性を伴うこと、本件賃貸借契約は、このような本件建物を上告人のスーパーストア経営事業のための利用に供し、これにより上告人が事業による収益を得るとともに、被上告人も将来にわたり安定した賃料収入を得るという共同事業の一環として締結されたものというべきであることなどを併せ考察すると、本件賃貸借契約は借地借家法が想定している賃貸借契約の形態とは大きく趣を異にする。このような賃貸借契約において賃借人から賃料減額請求がされた場合に、一般的な賃料相場や不動産価格の下落をそのまま取り入れ、これに連動して賃料減額を認めるのは著しく合理性を欠くことになり相当ではない。借地借家法に基づく賃料減額請求権の行使が認められるかどうかについては、上記のような契約の特殊性を踏まえた上で、当該賃料の額について賃借人の経営状態に照らして当初の合意を維持することが著しく合理性を欠く状態となり、合意賃料を維持することが当該賃貸借契約の趣旨、目的に照らして公平を失し、信義に反するというような特段の事情があるかどうかによって判断するのが相当である。これを本件についてみると、本件土地の公租公課は平成6年度と比較して平成9年度、平成12年度のいずれにおいても上昇していること、他方、上告人の経営状況の悪化をうかがわせるに足る資料はなく、かえって、上告人は平成6年度から平成12年度にかけて順調に業績を伸ばしていること等が認められるのであり、本件賃貸借契約において賃料を減額すべき事由を見いだすことは困難である。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

借地借家法32条1項の規定は、強行法規であり、賃料自動改定特約等の特約によってその適用を排除することはできないものである（最高裁昭和28年（オ）第861号同31年5月15日第三小法廷判決・民集10巻5号496頁、最高裁昭和54年（オ）第593号同56年4月20日第二小法廷判決・民集35巻3号656頁、最高裁平成14年（受）第689号同15年6月12日第一小法廷判決・民集57巻6号595頁、最高裁平成12年（受）第573号、第574号同15年10月21日第三小法廷判決・民集57巻9号1213頁、最高裁平成14年（受）第852号同15年10月23日第一小法廷判決・裁判集民事211号253頁参照）。そして、同項の規定に基づく賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、同項所定の諸事情（租税等の負担の増減、土地建物価格の変動その他の経済事情の変動、近傍同種の建物の賃料相場）のほか、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべきである（最高裁昭和43年（オ）第439号同44年9月25日第一小法廷判決・裁判



集民事96号625頁，上記平成15年10月21日第三小法廷判決，上記平成15年10月23日第一小法廷判決参照）。

前記事実関係によれば，本件建物は，上告人の要望に沿って建築され，これを大型スーパーストアの店舗以外の用途に転用することが困難であるというのであって，本件賃貸借契約においては，被上告人が将来にわたり安定した賃料収入を得ること等を目的として本件特約が付され，このような事情も考慮されて賃料額が定められたものであることがうかがわれる。（しかしながら，本件賃貸借契約が締結された経緯や賃料額が決定された経緯が上記のようなものであったとしても，本件賃貸借契約の基本的な内容は，被上告人が上告人に対して本件建物を使用収益させ，上告人が被上告人に対してその対価として賃料を支払うというもので，通常の建物賃貸借契約と異なるものではない。）したがって，本件賃貸借契約について賃料減額請求の当否を判断するに当たっては，前記のとおり諸般の事情を総合的に考慮すべきであり，賃借人の経営状態など特定の要素を基にした上で，当初の合意賃料を維持することが公平を失し信義に反するというような特段の事情があるか否かをみるなどの独自の基準を設けて，これを判断することは許されないものというべきである。

原審は，上記特段の事情の有無で賃料減額請求の当否を判断すべきものとし，専ら公租公課の上昇及び上告人の経営状態のみを参酌し，土地建物の価格等の変動，近傍同種の建物の賃料相場等賃料減額請求の当否の判断に際して総合考慮すべき他の重要な事情を参酌しないまま，上記特段の事情が認められないとして賃料減額請求権の行使を否定したものであって，その判断は借地借家法32条1項の解釈適用を誤ったものというべきである。

5 以上によれば，原審の前記判断には，判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は理由があり，原判決は破棄を免れない。そして，上告人の賃料減額請求の当否，相当賃料額等について更に審理を尽くさせるため，本件を原審に差し戻すこととする。

よって，裁判官全員一致の意見で，主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官・甲斐中辰夫，裁判官・横尾和子，裁判官・泉 徳治，裁判官・島田仁郎，裁判官・オ口千晴）

上告受理申立理由書

第1 〈省略〉

第2 〈省略〉

第3 〈省略〉

第4 原判決は，本件賃貸借は基本的には借地借家法が適用されるが賃借人である申立人からの賃料減額請求について「一般的な賃料相場や不動産価格の下落をそのまま取り入れこれに連動して賃料減額を認めるのは著しく合理性を欠くことになり相当でない」（原判決17頁）く，それは，①本件賃貸借が共同事業であること，②本件建物が賃借人である申立人の注文どおりに建築されたこと，③賃料の自動

改定特約を盛り込んだ賃料額合意の経緯等から特殊な賃貸借であるからというものである。

1 然し，先ず第一に，仮に百歩譲って原判決が理由とする上記①～③の事由を原判決が謂うとおりのもので，これらが土地建物賃貸借契約における特殊性あるものとしても，これをもって「一般的な賃料相場や不動産価格の下落をそのまま取り入れる」のは相当でない，即ち，借地借家法の賃料の増減請求権（借地借家法（以下単に法と記す）第11条，第32条）はそのまま適用するのは相当でないといえるものであろうか。

原判決が指摘する上記①～③の事実については，既に述べたとおりのものであり，而して，これは賃貸借の方法，仕方の問題であって，賃貸借の権利関係を左右して同法の適用を排斥する体のもではありえない。抑，原判決は，指摘の事実をもって通常ではあり得ない特殊のものであるというのであるから論外のこととなるが，然れば，賃貸借の目的，方法や手段を変えれば借地借家法の適用排斥もあり得るということにより，これでは極めて遺憾な結果を招来することは多言を要しない。

借地借家法は，賃借の目的や賃借の仕方（方法）如何で同法の適用除外を定めたりしているものではない。原判決は，減額賃料額の不当をいうのであれば兎も角，そうではなく減額請求権の存在自体を否定するものであって極めて不当であり，他方で本件賃貸借も「基本的には借地借家法の定める要件に従って規律される」（原判決17頁）ということと矛盾するものである。

2 ところで，原判決は，更に本件土地の平成6年度以降の公租公課の増額と申立人の営業利益の増額を指摘して賃料の自動改定特約の適用の合理的事情があるなどという（原判決18頁，19頁）。然し，平成6年度からの固定資産税については，既に平成4年1月の自治事務次官通達，同年5月の自治省税務局長通達等により，平成元年12月公布された土地基本法及び平成3年1月の閣議決定された総合土地政策推進要綱の趣旨に従い，地価公示価額の7割程度（それまでは概ね3割程度）の目標に順次評価換に際し評価基準を増額改定することが決められ，このことは土地所有者は当時知悉していたものである（増額評価に土地所有者らが不満を顕にしていたことは当時新聞等により周知のことであった）。

平成6年には既に所謂バブル景気は弾けていたが，自治省は規定方針どおり地価公示価格の7割評価への改定のための評価替えを行った結果，地価は下落しているも固定資産評価額は増額，固定資産税も増額されるということになったものである。

即ち，固定資産税が増額になったことは土地価格の上昇によるものではなく，国土交通省が平成14年3月25日発表した1月1日時点の公示価格は，全国平均でも住宅地5.2%，商業地8.3%と下落し，この下落幅は大都市よりも地方都市，都市部よりも郊外と下落が一段と進んでいて，地価の下落はここ11年連続してのものであることなど新聞報道などによっても明らかなことである。



確かに固定資産税の増額は、土地所有者の負担増となることは事実であるが、これは相手方に限ってのことではなく、然も上記の地価公示価格の7割評価のことは、当時、予め周知徹底されていたことで相手方とて充分知悉していたことで、茲で原判決が取り立てていふほどの事由にはほど遠いものである。

次いで、原判決は、申立人の申告所得が増額しているなどというが、既述のとおり申立人は、当時スーパー26店舗、パチンコ店21店舗、ホームセンター14店舗（但し平成11年3月まで）を営業していたもので、収益の増額が直ちに本件賃貸借による本件店舗収益によるものなどではない。

総務省が平成14年3月29日発表した昨年度の東京都区部の消費者物価指数（速報値）にしても、総合指数で前年度に比べ1.1%の下落（生鮮食品を除く）で、戦後初めての3年連続の物価下落であり、同省の同年2月8日発表の平成13年度の消費支出も前年度比1.8%減で、9年連続のマイナスであり消費の回復は進まず、百貨店、スーパー共に毎月前年同月比5%前後の減少で、既にこれが40数ヶ月も続いているものであり、これらのことは新聞紙上で明らかである。斯かる状況の中で申立人は、スーパー部門においては極めて厳しい経営努力を重ねて凌いでいるものであるが、このような状況はひとり申立人に限ったことではなく、スーパー、百貨店等流通サービス業界においては大同小異のことであり一般的にも知れ渡っていることである。

3 然るに、原判決は、固定資産税の増額を単純に負担増と捉え、申立人の収益を恰も本件店舗のみによる収益増の如くみてか賃料減額の事由はないというものである（原判決19頁）。申立人がスーパーだけでも当時26店舗営業していることは第1審証人 中村哲治の証言（同証人調書9頁）からも明らかな事実である。また、申立人の申告所得額が30億円を越え40億円台に増収になっている事実を言うなら（原判決18頁）、これが本件店舗のみによるスーパー営業だけによるものでないこと、剩え新聞報道などでも明らかな流通業界のおかれていた経済状況からも当然認識しうる筈のものである。

然し、これもそれも無く根本的には、本件賃貸借契約が当事者間の共同事業であるなどということに因って来る最大の原因があることは明白である。既述のとおり経済上の理由による賃貸借の方法、仕方をもって本件建物におけるスーパー営業の経営の在り方を共同事業であるなどとまで規定されたのではたまたまない。而も、原判決は、「このような場合に通常提出される財務諸表等の資料の提出もない」（原判決18頁）などと恰も本件賃貸借契約の方法、仕方がイコール、スーパー営業の経営の在り方の如く誤解してか、本件賃貸借は共同事業でこれを廻って審理されたかの如き口吻であるがとんでもないことである。共同事業とはどういうものであるかなどということとは扱って置き、申立人にとって本件賃貸借は共同事業であるなどとは全くの晴天の霹靂以外のな

にもでもないものである。

惟うに、原判決は、申立人の減額請求を否定し、そのため中込鑑定を排斥せんがためスーパー営業等においては常識的な珍しいものでもない賃貸借契約の締結の方法、仕方をもって特殊なものであるなどとして全く異次元の経営の在り方（形態）、経営自体の基本にかかることである「共同事業」などということを出発点としてこれについての審理もなさないまま無造作に持ち込んだもので経済音痴、非常識も甚だしいものである。

省みるに平成3年所謂バブル景気が弾けたことにより、土地神話は崩壊したが「価格破壊」などということから始まって現在に至る経済の縮小、デフレーションを巻き起こし、地価が11年連続して下落するなど平成5、6年当時、一体誰が予測しえたであろうか。

前述の総務省による特例措置としての評価修正は、全市町村の7割に該る2223地方団体に及び固定資産税収は前年度比1.2%減収（千葉県、大阪府は共に8.8%減）になるのではないかと。また、総務省が平成14年10月28日明らかにしたところによれば、固定資産税の算出基準となる標準宅地の評価額は前年比で12%も下落し、前回の改定である3年前に比べ平均31%も下落したことなど新聞報道でも明らかなことである。

本件賃貸借による賃料は、3年毎（固定資産の評価替えも原則3年毎）に最低5%増額するとの自動改定特約である。それでも本件賃貸借は「共同事業」であるから申立人に収益があれば減額請求など論外のこととでも言うのであるか。「共同事業」とは一体どのようなことを包含する経営形態をいうのであろうか。申立人に利益がなく赤字欠損なら減額できるとでもいうのであるか。仮に、共同事業であるというなら相手方の出資ないし提供した土地価格が下落したならこれに伴う収益は申立人の営業収益の増額にかかわらず減額になるのは当然ではなからうか。それとも、万一、土地価格が上昇していても申立人の営業収益が落ち込んだ場合には、土地賃料は減額請求の対象になるとでもいうのであろうか。

原判決は、共同事業であるなどというなら申立人について、これらのことについて釈明権を行使し実体の解明のための審理を尽くすべきであるのに全くこれをなさず、不意打ちともいふべく紙上のみにおける独り善がりをもって辻褃合わせの理屈を言っているにすぎず、これでは全く実情を無視したものである。

訴訟（裁判）の迅速化が叫ばれている折、そのこと自体は重要であるが、当事者の視点に立っての充実した審理がなされてのものでなければ全く意味がなく（日本経済新聞平14.11.17、「中外時評」論説委員藤川忠宏）、訴訟が単に紛争を公権的に終らせるにすぎないものに墮するなら「政治（家）不信」に続く「司法不信」となることは必定であろう。

