

山中湖畔県有地 | 保全異議決定に対する対応

甲府地方裁判所は、県が申し立てた保全異議を棄却し、仮処分決定を認可した。県としては、本件決定には県有財産の管理や県有地貸付制度の運用に関わる重要な法的論点が含まれていると考えており、上級審の判断を求めるため保全抗告を行う。

論点	仮処分決定 (1月30日)	保全異議審での県の主張	保全異議決定 (今回)	県が考える主な課題 (法的安定性・透明性・公平性)
借地非訟 手続によ るべきか	借地非訟手続により裁判所の許可を得ることは可能であるものの、本件各申請については、県が承諾をしていないことは権利濫用に当たる。その結果、本件各申請については、承諾がされた場合と同一の効果が生じるものと解するのが相当である。	借地借家法は、転貸・転借地権譲渡、新築・増改築に関する紛争について借地非訟手続を予定している。本件の大部分は借地非訟手続による解決が可能であり、その手続によらず保全手続（仮処分）で同様の結果を求めることは許されない。	債権者が主張する権利・法律上の利益の内容は当事者が定めることができ、本件は借地非訟手続による許可を求めるものではなく、本案訴訟の対象となる利益の保全を求めるものであるため適法である。	債権者が保全手続を選択すれば、借地非訟手続によらず実質的に同様の効果を得ることが可能となり、借地借家法が特別の制度として設けた借地非訟手続の意義や利益調整機能が失われるおそれがある。
取引慣行 の評価	100年近く別荘事業が継続され、転貸・転借地権譲渡、新築・増改築について速やかに承諾が行われ、承諾料も支払われてこなかった。こうした取引慣行上、富士急には承諾料の支払いを条件とすることなく速やかに承諾を受ける法的利益が認められる。	債権者からの申請を無条件で承諾すべき取引慣行や黙示の合意は存在せず、そのような権利は契約上も認められていない。	約100年にわたり承諾料を徴収せず承諾してきた取扱いが確立した取引慣行となっており、富士急行にはこれに従った承諾を受けられるとの高度の合理的期待を有しており、法的保護に値する。	協議に基づき定められた契約条項の意義を十分に考慮しておらず、 <u>現在とは状況が異なる過去の経緯のみを理由として、将来にわたり、県に無償承諾を事実上強いることになりかねない。その結果、契約上の承諾制度が実質的に届出制度と同様のものとなり、承諾料請求の余地が著しく制約されるおそれがある。</u>
権利濫用 の成否	承諾料を支払うことを条件とした旨を一方的に通知し、承諾を行わなかったことは、長年の取引慣行をないがしろにし、法的利益を不当に侵害するものであり、信義誠実の原則に著しく反し、権利を濫用したものと認めるのが相当である。	地方自治体には県民の適切な利益を確保する責務がある。県は地方自治体としての責務を果たすことを目的として承諾料の支払を求めているのであり、承諾の留保について権利濫用との誹りを受けるいわれは全くない。	県による不承諾により別荘事業等に著しい遅滞や制約が生じている一方、県は承諾料を受けられないとしても長年の取扱いと変わるものではないこと、更に交渉経過や関連訴訟への県の対応等も鑑みると、県が承諾しないことは承諾特約の濫用であり、信義則上許されない。	借地借家法上、県には相当額の承諾料を確定するための申立適格がなく、富士急の合意を得るほかないことから、 <u>経過措置を設けた上で協議や調停による解決を試みてきた。こうした事情を十分考慮せず権利濫用を認定した場合、承諾料導入に向けた実効的な手段が失われるおそれがある。</u>