

区を被告とする訴訟の提起について

1 事件名

賃借権確認請求事件（東京地方裁判所 平成28年（ワ）第33966号）

2 当事者

原告 学校法人

被告 中野区

3 訴訟の経過

平成28年(2016年)10月7日 東京地方裁判所に訴えの提起

4 事案の概要

本件は、被告が原告との間で締結した賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）に基づき土地及び建物（以下「本件物件」という。）を原告に賃貸し、その後、本件賃貸借契約について契約解除通知及び契約更新の拒絶通知を行ったところ、原告が、上記契約解除通知及び契約更新の拒絶通知にはいずれも理由がなく、本件賃貸借契約は借地借家法に基づき法定更新されている旨主張し、本件物件の賃借権を有することの確認を求めるものである。

5 請求の趣旨の概要

- (1) 原告と被告との間において、原告が本件物件について賃借権を有することを確認する。
- (2) 訴訟費用は被告の負担とする。  
との判決を求める。

6 原告が主張する請求原因の要旨

- (1) 原告は、平成23年9月15日、被告との間で、契約期間を同日から平成28年9月14日までとする本件賃貸借契約を締結した。
- (2) その後、被告は原告に対し、平成27年12月25日付け書面にて、本件賃貸借契約を平成28年9月14日をもって解除する旨及び本件賃貸借契約の更新を拒絶する旨通知し、さらに、平成28年8月18日付け書面にて、原告が被告に無断で本件物件を第三者に転貸していること等を主張して本件賃貸借契約を原告の債務不履行に基づき解除する旨通知した。
- (3) しかし、被告の行った本件契約解除通知及び本件更新拒絶通知については、本件賃貸借契約で定める解除事由又は借地借家法第28条で定める正当事由が存在せず、また、

被告が主張する転貸については被告の明示又は黙示の承諾があったこと等から原告に債務不履行はない。

- (4) 以上のとおり、被告の主張にはいずれも理由がなく、本件賃貸借契約は借地借家法第26条第1項に基づき従前と同一の条件で法定更新されている。