

平成28年12月8日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成28年(ワ)第43号 建物明渡等請求事件

口頭弁論終結日 平成28年10月5日

主 文

- 1 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載1及び2の各建物部分を明け渡せ。
- 2 被告は、原告に対し、平成28年2月23日から上記各建物部分の明渡し済みまで月額39万4077円の割合による金員を支払え。
- 3 訴訟費用は、被告の負担とする。
- 4 この判決は、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文と同旨

第2 事案の概要

本件は、神戸市から別紙物件目録記載1及び2の各建物部分（以下「本件各建物部分」という。）を含む各区分所有建物（以下「本件各区分所有建物」という。）を賃借し、被告に本件各建物部分を転貸している原告が、被告に対し、更新拒絶による期間満了に伴う原状回復請求権に基づき、本件各建物部分の明渡し及び賃料相当損害金の支払を求めた事案である。

- 1 前提事実（証拠の引用がない事実は、当事者間に争いがない。）
 - (1) 原告は、神戸市の外郭団体であり、被告は、本件各建物部分において、文化交流施設「A」を運営している。
 - (2) 原告及び神戸市は、平成17年7月1日付けで、被告との間で、国産1、2号上屋を利用した文化交流施設（以下「本件施設」という。）の事業計画・設計・事業運営等の基本的事項について、要旨次のとおりの定めを含む基本協定を締結した（甲4。以下「本件基本協定」という。）。
ア 原告と被告は、本件施設での文化交流活動の運営にあたり賃貸借契約を

締結する（４条３項）。

イ 原告と被告は、本件施設での文化交流活動と連動したウォーターフロント活性化事業（以下「本件事業」という。）について委託契約を締結する（４条４項）。

ウ 本件施設の整備費のうち、神戸市は消費税を含み２億１０００万円を負担する（設計費を含む）。その際、神戸市の負担整備部分と被告の負担整備部分の区分を明らかにすることとする。但し、施設等の消耗品及び備品や、運営費等事務的な経費は神戸市の負担する整備費の対象としないこととする。（５条１項）

エ 事業期間終了後、被告は本件施設を原告に引き渡す際には神戸市の負担整備箇所に異常の無い状態とするものとし、適宜、補修・取替え・撤去等を行ったうえ、神戸市の担当職員の検査を受けること。（後略）（５条３項）

オ 事業期間は、本協定に基づく賃貸借契約の締結日から１０年間とする。（当初賃貸借契約期間は５年間であり、契約期間満了までに契約を更新し５年間延長することができることとする。）但し、１０年経過後、事業期間の延伸については事業の効果等を勘案し、神戸市、原告、被告が協議の上決定する。（８条）

(3) 原告は、神戸市から本件各区分所有建物を賃借し、平成１８年２月２３日、被告に対し、本件各建物部分の一部（合計面積１９１２．２３㎡）を次のとおりの約定で転貸し（甲１の①。以下「本件契約」という。）、被告は、内部で連結している本件各建物部分を一体として利用している。

ア 使用目的 文化交流施設

イ 貸付期間 平成１８年２月２３日から平成２３年２月２２日まで
（３条）

ただし、貸付期間満了の１年前までに、原告被告双方

から何らの異議の申し出がない場合は、この契約は5年間延長されるものとし、以後も同様とする（25条）。

ウ 賃 貸 料 月額34万9938円（単価月額183円/m²）（4条1項）

エ 賃貸料支払期限 前期（4月1日から9月30日まで）に係る賃貸料につき4月30日、後期（10月1日から翌年3月31日まで）に係る賃貸料につき10月31日（4条2項）

オ 契約解除事由 原告は、被告が「正当な理由なく賃貸料を90日以上滞納したとき」は、催告その他の手続によらず、直ちに本件契約を解除することができる（17条1項1号）。

原告は、貸付期間中であっても、本件各建物部分を公用又は公共用に供するため必要とする場合は、予告の上本件契約を解除することができる（17条2項）。

(4) 本件契約に係る平成17年から平成21年7月分までの賃貸料に係る遅滞・滞納状況は、次のとおりであった（甲2の①，7）。

ア 平成17年度

平成18年2月～3月分（41万9925円） 100日遅滞

イ 平成18年度

平成18年4月～9月分（209万9628円） 176日遅滞

同年10月～平成19年3月分（209万9628円） 437日遅滞

ウ 平成19年度

平成19年4月～9月分（209万9628円） 604日滞納

同年10～平成20年3月分（209万9628円） 457日滞納

エ 平成20年度

平成20年4月～9月分（209万9628円） 275日滞納

同年10月～平成21年3月分（209万9628円） 91日滞納

オ 平成21年度

平成21年4月～7月分（145万8604円） 342日滞納

(5) 原告と被告は、平成21年7月31日、転貸目的物を同年8月1日から本件各建物部分の全部とし（面積241.20㎡の追加）、賃貸料を月額39万4077円に改定した。

(6) 原告と被告は、同年8月1日、同月分以降の賃貸料支払期限につき、当月分を当月末日に支払う旨の約定に変更した。

(7) 本件契約に係る平成21年8月分から平成23年2月分までの賃貸料に係る滞納状況は、次のとおりであった（甲2の①，7）。

ア 平成21年度

同年8月分（36万4651円） 219日滞納

同年9月分（36万4651円） 189日滞納

同年10月分（39万4077円） 158日滞納

同年11月分（39万4077円） 128日滞納

同年12月分（39万4077円） 97日滞納

平成22年1月分（39万4077円） 66日滞納

同年2月分（39万4077円） 38日滞納

同年3月分（39万4077円） 7日滞納

イ 平成22年度

同年4月分（39万4077円） 327日滞納

同年5月分（39万4077円） 296日滞納

同年6月分（39万4077円） 266日滞納

同年7月分（39万4077円） 235日滞納

同年8月分（39万4077円） 204日滞納

同年9月分（39万4077円） 174日滞納

同年10月分（39万4077円） 143日滞納

同年11月分（39万4077円）	113日滞納
同年12月分（39万4077円）	82日滞納
平成23年1月分（39万4077円）	51日滞納
同年2月分（39万4077円）	23日滞納

(8) 平成23年3月25日，国産1号2号上屋文化交流施設評価委員会（以下「本件委員会」という。当時の委員は，B，C，D〔公認会計士・税理士〕，E〔神戸商工会議所産業振興部長〕，F〔国土交通省近畿地方整備局港湾空港部長〕，G〔神戸市市民参画推進局文化交流部長〕，H〔神戸市みなと総局経営企画部長〕であった。）が開催され，改善していかなければならないところはあるが，団体を代えると，これまでの蓄積が無になり，振り出しに戻ってしまうので妥当でないこと，コンセプト，マネジメント，収益基盤について改善の余地があることから，本件基本協定を更新することが相当と判断された（甲13）。

(9) 原告と被告は，上記(3)の転貸借契約の更新後である平成23年4月1日，同年度分（年度は4月1日から翌年3月31日まで）からの賃貸料支払期限を，第1期分（4月1日から6月30日まで），第2期分（7月1日から9月30日まで），第3期分（10月1日から12月31日まで），第4期分（翌年1月1日から同年3月31日まで）につき，それぞれ当該期の末日に支払う旨の約定に変更した。

(10) 本件契約に係る平成23年4月分から平成26年3月分までの賃貸料に係る滞納状況は，次のとおりであった（甲2の①，7）。

ア 平成23年度

4月分ないし6月分（合計118万2231円）	168日滞納
7月分ないし9月分（合計118万2231円）	167日滞納
10月分ないし12月分（合計118万2231円）	75日滞納

イ 平成24年度

4月分ないし6月分（合計118万2231円） 151日滞納

7月分ないし9月分（合計118万2231円） 169日滞納

10月分ないし12月分（合計118万2231円） 77日滞納

ウ 平成25年度

4月分ないし6月分（合計118万2231円） 248日滞納

7月分ないし9月分（合計118万2231円） 161日滞納

10月分ないし12月分（合計118万2231円） 86日滞納

(11) 原告と被告は、平成26年4月1日、同年4月分以降の賃貸料の支払期限につき、当月分を当月末日に支払う旨の約定に変更するとともに、本件契約の17条1項1号を「被告が正当な理由なく賃貸料を1か月以上滞納したとき」に改めた（甲1の⑤）。

(12) 原告は、同年9月25日到達の同月22日付け内容証明郵便をもって、被告に対し、被告が同年7月分及び8月分の賃貸料の支払を怠っていること、本件契約17条1項1号（上記(11)の改正による改正後のもの）において、正当な理由なく賃貸料を1か月以上滞納したときは、催告なく契約を解除できることなどを指摘して、同年9月末日までに滞納賃貸料及び同年9月分の賃貸料合計118万2231円の支払がない場合は、本件契約の解除通知をすることになる旨の解除予告をした（甲8の①・②。以下「本件解除予告」という。）。

(13) 被告は、平成26年5月分の賃貸料（39万4077円）の支払を30日滞納した（甲2の①，7）。

(14) 原告は、平成27年2月19日到達の同月16日付け内容証明郵便をもって、被告に対し、前記(4)，(7)，(10)及び(13)に記載のと通りの賃料滞納歴等を踏まえ、本件契約を更新しない旨を通知した（以下「本件更新拒絶通知」という。）。

(15) 本件委員会の委員（B，C，D，I [神戸商工会議所理事・産業部長]，

J [国土交通省近畿地方整備局港湾空港部長]， K [神戸市市民参画推進局文化交流部長]， L [神戸市みなと総局経営企画部長]) は， 同年6月23日を評価日として評価を行ったところ（以下「本件評価」という。）， 5段階評価（AA， A， B， C， D）でB以上の評価をした者はなく， C評価が6名（うち1名はC-）， D評価が1名に上った（甲6）。

(16) 原告は， 同年10月15日付けで， 被告に対し， これまでの事業の効果が， 港の賑わいづくりという目的に照らして限定的であり， 事業内容も， 事業開始時の提案内容及び活動計画を相当下回っていること， 度重なる賃料滞納歴があること等から， 事業期間は延伸せず， 協定上の事業期間である10年間をもって事業を終了することを決定した旨を通知した（甲5）。

2 争点（更新拒絶に正当事由があるといえるか。）及び争点に関する当事者の主張

(1) 原告の主張

ア 本件契約は， 被告が本件施設の整備・運営事業者の地位にあることを大前提とするものであるところ， 被告は， 後述の賃料滞納歴や， その事業が， 事業者として選定された際に被告が提案した内容及び活動計画を相当下回っていることなどから， 本件基本協定締結から10年経過後に事業期間を延伸しないことが決定され， 平成28年2月22日をもって事業者の地位から離れた。神戸市としては， 新たに本件施設の整備・運営事業者を公募する予定であり， 選定された事業者に本件各建物部分を賃貸する必要がある。

イ 被告は， 本件契約締結当初から， 支払期限までに賃料を支払ったのが， 平成22年3月分， 平成23年度の第4期分， 平成24年度の第4期分， 平成25年度の第4期分， 平成26年4月， 同年9月分及び平成27年3月分のみであり， 原告による再三の督促にもかかわらず， 支払期限を半年， 1年を優に超えて支払わないことが常態化していた。このため，

平成26年4月1日、本件契約の無催告解除事由を「被告が正当な理由なく賃貸料を1か月以上滞納したとき」と改正したのに（前記前提事実(11)）、被告は、1か月以上の延滞を続け、本件解除予告後、1か月以上の延滞はなくなったものの、本件更新拒絶通知後の平成27年2月分まで延滞せずに賃料を支払うことはなかった。

ウ 以上の点を踏まえれば、更新拒絶が正当であることは明らかである。

(2) 被告の主張

ア 本件契約は、本件事業と運命を共にするものであり、本件事業が終了しなければ、本件契約が終了することはあり得ない。

イ 神戸市は、国産1、2号上屋が平成13年1月から遊休施設化していたため、平成15年当時、その有効活用とこれによるウォーターフロントの活性化のため、外部から事業アイデアの提案を受けていたところ、被告の提案が神戸市の設定する目的に合致する内容であったことから、単なる形式作りの方法として公募を行い、本件事業を実現した（公募のしおり〔甲10〕3頁以下に申込資格を含め、詳細な応募条件が記載されているが、被告以外にこれだけの詳細な条件を揃えられる者などおらず、応募予定者登録の申込みをした者ですら3名しかおらず、被告以外の応募は0であった。）。本件基本協定8条は、本件事業の事業期間の延伸について、①事業の効果等を勘案し、②神戸市、原告及び被告が協議の上決定する旨を定めているところ、①の要件は、上記のとおり、本件事業が、被告において考案し、被告中心に出来上がったプロジェクトであることに鑑み、決定理由に正当性（事業の効果はその例示である。）が必要であることを定め、専ら神戸市及び原告の都合による決定を排除して被告の利益を守ることを目的とするものであり、②の手続的要件は、同様の観点から、協議に被告を参加させ、被告の同意なき決定を避けることによって被告の利益を守ることを目的とするものである。

ところが、原告は、被告との協議を開始する以前の平成27年2月16日までに本件事業の延伸をしない旨を内部決定し、被告代表者を呼びつけてこれを通告したものであり、上記の②の手続的要件を履践していない。また、神戸市及び原告が形作りの評価を行ったのは、同年6月23日になってからのことであり、事業の効果等を勘案せずに上記の内部決定がされたものであって、上記①の要件を満たしていない。

ウ 上記イ①②の要件を満たさないのに延伸しない旨の決定がされた場合、同決定は無効であり、上記イで述べた①、②の要件が定められた趣旨を踏まえれば、本件基本協定は、期間の定めのないものとして存続するものと解すべきである。

エ 神戸市は、上記(1)の原告の主張アに記載のとおり、本件事業を終了させることなく、単に、事業者の変更を狙っているにすぎないものであって、神戸市及び原告は、本件事業自体について延伸させる旨を決定している。したがって、本件事業が終了したことを理由に本件契約の更新拒絶事由があると主張するのは矛盾している。

オ 本件事業をそのままに事業者を変更するためには、本件基本協定13条の要件（i 被告が協定の条項に違反したとき、ii その他本協定を履行することが出来なくなったとき）の要件を充足する必要があるが、神戸市及び原告において被告の事業の効果に満足を得られていないとの理由によって本件基本協定を解消することはできない。原告は、同条を潜脱するために本件基本協定8条により事業期間が終了した旨の主張をしているにすぎない。

カ 神戸市側は、被告が負担した施設整備費約5700万円につき、実質的に被告の負担にならないようにすると申し入れていたが、それが実施されることはなく、被告は、現在もなお約1030万円を分割弁済中である。被告は、本件各建物部分の賃料を徴収されることはないと予定し

ていたところ、賃貸借契約の締結を要求されることになった。結局、本件事業は、被告が本件事業の毎月のランニングコストを負担するばかりではなく、整備工事費用として負担した約5700万円を、毎月分割にて支払う負担をも背負い込んでスタートした。

キ 以上の点を考慮すれば、更新拒絶の正当事由があるとはいえない。

(3) 原告の反論

ア 公募のしおり（甲10）4頁には、事業期間につき、「基本協定に基づく賃貸借契約の締結から10年間とする。」と記載されているところであり、本件基本協定8条ただし書は、事業期間が原則として10年間で終了するものの、例外的に、総合的に見て事業期間の延伸に積極的になるべき事情があり、三者（神戸市、原告、被告）で合意した場合は事業期間を延伸する旨規定したものである。

被告が主張するように、事業期間の延伸に積極的になるべき事情があるといえないときに、延伸しないことについて全員の同意を要するとしたのでは、事業期間（契約期間）を定めた意味が事実上失われることになる。

イ 事業延伸についての協議に着手する前に当事者の一方が事前に内部で方針を決定し、その方針を持って協議に臨むことは、ごく自然、かつ、当然であり、その方針が他の当事者の意に反するものであったとしても、その後に協議をしている以上、協議の要件を充足しなかったことになるものではない。

ウ 神戸市及び原告は、被告による事業開始から内部決定に至るまでの約9年間、事業を委託した者として、5年経過時になされた評価委員による中間報告に限らず、「事業の効果等」を確認してきており、かかる「事業の効果等」からして、被告について事業期間を延伸する積極的な理由は見当たらないと考えたからこそ、内部決定をしたものである。内

部決定の時期は、本件契約上の更新拒絶の期限に合わせたものにすぎない。また、神戸市及び原告は、最終評価を受ける目的で専門家等に評価を依頼したものであり、神戸市及び原告の評価に合わせるように依頼をしたことはない。

エ 本件基本協定8条ただし書に定める「事業期間の延伸」の「事業期間」とは、被告を事業者とする本件施設の整備・運営事業の期間であり、神戸市は、「A」を運営する事業者を新たに公募するものではない。

オ 本件基本協定は、被告を事業者とする本件施設の整備・運営事業が終了するまでの間の権利義務関係等を規律しているにすぎないから、本件基本協定8条本文によって上記事業が終了している以上、本件基本協定13条の適用が問題になることはない。

カ 上記(2)の被告の主張カの主張事実のうち、一部の整備工事費が被告の負担となったことは認めるが、金額は不知。また、神戸市側が被告の整備工事費の負担につき、実質的に被告の負担にならないようにする旨申し入れていたことは否認する。また、賃料の支払があることは、公募のしおりに明記している。

第3 争点に対する判断

1 認定事実

前記前提事実に証拠（以下に個別に掲げる証拠）及び弁論の全趣旨を総合すると、次の事実が認められる。

(1) 平成17年4月付けで作成された公募のしおりには、要旨次のとおりの記載があった（甲10）。

ア 公募スケジュール

(ア) 同年4月26日から同年5月13日までの間、公募のしおりの配布及び応募登録申込受付を行う。

(イ) 同年5月2日、説明会及び現地案内を行う。

- (ウ) 同年5月9日から同月13日までの間、公募のしおりに関する質問を受け付け、同月20日頃発送を目途に質問に対する回答をする。
- (エ) 同年5月31日から同年6月3日までの間に提案書を受け付け、応募者ヒアリングを実施の上、同年6月中旬頃に事業者を選考、決定し、同月頃、基本協定及び施設の設計に関する契約を締結し、同年7月頃、施設の整備に関する契約を締結し、同年8月頃に工事に着手して、供用開始前に賃貸借契約を締結する。
- (オ) 供用開始期限は、平成18年3月20日である。

イ 募集の目的

現在遊休化している神戸港内の国産1, 2号上屋を一体的に有効活用して賑わいを生み出すため、市の提示する基本方針に従って、建物を利用した活動を自ら企画・立案し、必要な施設を整備し、建物を賃借して運営するとともに、周辺ウォーターフロントにおいても建物内での運営と連携した活動を展開して活性化に取り組む事業者を募集する。

ウ 基本方針

公益の増進に貢献し、都心ウォーターフロントの活性化を図ることを目的として、

- (ア) 人が集い、新たな文化の創造・発信や交流を生み出す場として、周辺施設にはない機能を付加してウォーターフロントの魅力の厚みを高め、「みなとまち」としての都市のイメージを充実すること。
- (イ) 市民や観光客による体験・教育の場の創出、神戸を支えてきた港の文化や歴史にふれることができる仕掛け、活動者と周辺住民等との交流が実現されること。
- (ウ) 建物内の施設整備については、活動者と市民・観光客が自由に交流できるように工夫された施設配置とし、さらに多様な目的に使えるオープンスペースを確保すること。

(エ) 建物内での活動のみならず周辺ウォーターフロントでの様々な取組みとも連携を工夫し、多様な情報発信効果により多方面への波及効果を生み出すこと。

以上の各条件からなる基本方針に沿った活動を、以下「文化交流活動」と称し、またそのために必要な施設が整備された当該建物を、以下「文化交流施設」という。

エ 事業期間

基本協定に基づく賃貸借契約の締結から10年間とする。(当初賃貸借期間は5年間であり、契約期間満了までに契約を更新し5年間延長することができる。)

オ 申込資格

次の各号の要件を全て満たすこと。(契約段階において、申込資格を取得できる場合を含む)

(ア) 国産1, 2号上屋を利用した「文化交流施設」について、自ら企画・整備し、管理運営しようとする企業・団体(法人格を有する者)、若しくはその共同体。

(イ) 申込企業・団体、若しくは共同体の構成員が、施設の企画・設計・整備・管理、及び活動の運営に必要な資力、信用、及び技術的能力、管理運営能力及び文化交流活動の実績を有すること。また建物貸付料の支払い能力を有すること。

(ウ) 申込企業・団体、若しくは共同体の構成員又は調査・設計業務を分担する企業のうち少なくとも一社は、建築士法(昭和25年法律202号)に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。

(エ) 申込企業・団体、若しくは共同体の構成員又は施工業務を分担する企業のうち少なくとも一社は、建設業法(昭和24年法律第100号)に基づく特定建設業の許可を得ていること。

(オ) 申込企業・団体，若しくは共同体の構成員のうち文化交流活動を運営するものは，都道府県知事が設立を認証した特定非営利活動促進法に基づく特定非営利活動法人（NPO法人）または民法の規定により設立した社団法人，財団法人とすること。

カ 施設の計画，整備に関する事項

(ア) 「文化交流施設」の整備費のうち，神戸市は消費税を含み2億1000万円を負担する（設計費を含む。以下「文化交流施設の整備費等」という）。ただし施設の整備内容の提案においては，本事業の趣旨より魅力ある文化交流施設とするため，文化交流施設の整備費として神戸市の負担する額を下回らない内容であることを条件とする。その際，神戸市負担整備部分と事業者負担整備部分の区別を明らかにすること。ただし，施設等の消耗品及び備品や，運営費など事務的な経費は神戸市の負担する整備費の対象としない。

(イ) 文化交流施設の整備費等の支払いは，工事完了後，事業者の請求をもって支払う。

（後略）

キ 建物の整備，貸付等の契約に関する事項（抜粋）

(ア) 基本協定の締結

事業者決定後2週間以内に，事業計画を遂行するに当たっての諸条件について協議し，神戸市及び原告と基本協定を締結する。

(イ) 委託契約の締結

基本協定に基づき，神戸市は事業者と文化交流施設の設計及び整備の委託契約を締結する。

(ウ) 貸付条件（抜粋）

a 賃貸料は1平方メートルあたり月額183円とする。

b 賃貸料の支払が納入期限より3か月以上遅れた場合は，直ちに本契

約を解除する。

ク 活動の運営に関する事項（抜粋）

原告が事業者の提案する事業計画を本件建物での文化交流活動と連動したウォーターフロント活性化策として適切で効果的な事業であると認めた場合は、一事業当たり150万円、総額年間500万円を上限として、事業者はその活動を委託する。（初年度を除く。）

ケ 提出書類には、事業計画書が含まれ、事業計画書の中には、様式が指定された「資金計画・収支計画書」（様式3-11）を提出する必要がある。

(2) 神戸市は、公募のしおりを29社に配布し、うち11社が事業説明会に参加し、応募予定者登録申込みがうち3社からあったが、最終的な応募者は被告のみであった（弁論の全趣旨〔原告作成の平成28年4月6日付け準備書面2頁25行目から3頁2行目まで〕）。

(3) 被告は、平成17年6月3日、神戸市に対し、事業計画書を提出したところ、事業計画書には、次のような内容が記載されていた（甲11）。

ア 事業計画の基本方針に関し、次のような記載がされていた。

(ア) 活動内容

様々なジャンルのクリエイター100人が入居し、創作、展示、教室などの活動を主に人的交流、作品販売、及びみなとの活性に向けた取り組みを当事業者が中心に周辺団体、住民や企業とともに展開する。

(イ) 運営方法

クリエイターからの参加協力金を基に企業協賛金、そして当事業者の会員よりの会費などを主たる収入源とし、支出に於ける人的経費は出来る限り、ボランティアを充当することが基本理念。

イ 「資金計画・収支計画書」（様式3-11）中の資金調達計画書には、次のように記載されていた。

資金調達計画書（事業開始時） （単位：百万円）

項目	金額	調達先	積算根拠, 内容明細等
(1)出資金 (入会金)	10	参加クリエイター	100人×10万円
(2)自己資金	7	会費・繰越金等	
(3)企業協賛金	65	30社	
(4)受託金	210	神戸市	
計	292		

(4) 本件基本協定には、本件基本協定に基づいて締結されるべき賃貸借契約に関し、次のような規定がされていた（甲4）。

ア 建物賃貸料は1平方メートルあたり月額183円とする。（後略）（6条1項）

イ 賃貸料の支払が納入期限より3ヶ月以上遅れた場合は、直ちに本契約を解除する（6条5項）。

(5) 被告は、施設整備費として、約5700万円を負担した（弁論の全趣旨〔答弁書5頁2行目から3行目まで〕）。

他方、原告は、被告に対し、公募のしおりに記載されたとおり（上記(1)ク）、活性化事業費として年間500万円を交付している（争いが無い。）。

(6) 被告は、平成18年2月分以降の賃料の支払を遅延するようになった（前提事実(4)アないしエ）。

(7) 神戸市は、平成21年1月23日付けで、被告から国産1, 2号上屋内装設備を2908万8680円で購入し（甲18の①・②）、被告は、同月30日、原告に対し、平成19年度後期分支払残額、平成20年度前期分、平成20年度後期分、遅延損害金合計663万1834円（甲16）を完済したが（弁論の全趣旨）、平成21年前期分以降も賃貸料の支払を遅延し続けた（前提事実(4)オ, (7), (10)）。

(8) 平成23年1月及び平成27年6月の時点で、クリエイターが入居しているブースは、30ブース程度であった（弁論の全趣旨〔原告の平成28年7

月 1 日付け準備書面 4 頁 2 1 行目から 2 3 行目まで。被告は、同年 8 月 1 6 日付け準備書面 1 0 頁 6 行目から 1 4 行目までにおいて、空きブースの状況については特段争わず、短期間の利用を希望する申入れが多々あるため、敢えて空けている旨を主張するにすぎず、稼働率が標準以上であることをうかがわせるような証拠を提出していない。〕。) 。

(9) 平成 2 7 年 6 月 2 3 日付けの本件評価において、本件委員会の委員である D (公認会計士・税理士) は、次のようなコメントを付した (甲 6) 。

ア 神戸市への依存度が高く、独自の役柄を発揮できていない。

イ N P O 法人としては活動計画書 (企業でいう損益計算書) は収支計算書であり、借入金の借入及び返済が記載されており、書類の作成方法が誤っている。実際の正味財産増減額は、2 万 0 3 8 3 円ではなく、1 1 4 万 4 6 1 7 円の赤字である。

ウ ここ 5 年間はほぼ収支均衡の決算とされているが、上記と同様、2 4 年度には 3 0 8 万 6 4 6 7 円の赤字であったと思われる。

エ 累計の赤字は 3 0 9 6 万 7 6 6 0 円に達しており、資産額 5 4 万 1 0 7 1 円であるので債務超過状態である。

オ 借入金、未払金は 3 1 5 0 万 8 7 3 1 円に上っており、代表者からと思われる借入金が過半であり、事業の存続は財務的に難しく、仮に存続した場合その傷を広げるのではないかと危惧される。

2 争点 (更新拒絶に正当事由があるといえるか。) に対する判断

(1) 神戸市が、公募のしおりにおいて、本件事業の事業者が活動するに当たり、建物を賃借することを求めたほか、文化交流施設の企画・設計・整備・管理及び活動の運営に必要な管理運営能力及び文化交流活動の実績だけでなく、信用を有し、建物賃貸料の支払能力を有することを求め、原告と締結される賃貸借契約について、賃貸料の支払が納入期限より 3 か月以上遅れた場合は、直ちに賃貸借契約を解除する旨を明らかにし、さらに、申込みにあたって

「資金計画・収支計画書」を含む事業計画書の提出を求めたこと（前記認定事実(1)ア(エ), イ, オ(イ), キ(ウ)b, ケ), 公認会計士及び税理士の資格を有する委員が含まれる本件委員会に被告による事業活動の評価をさせてきたこと（前記前提事実(8)及び認定事実(9)）を踏まえれば, 神戸市及び原告は, 本件基本協定あるいは本件契約を締結した当初から, 被告が賃貸料を遅滞なく支払うことを事業継続のために必要不可欠な事項と認識しており, 被告もそうした認識を把握していたことが推認される。

ところが, 被告が申込みに当たって提出した「資金計画・収支計画書」の記載内容（前記認定事実(3)イ）及び被告が施設整備費として「資金計画・収支計画書」に記載された700万円を超える約5700万円を負担したこと（同(5)）を踏まえれば, 被告は, 神戸市から拋出される2億1000万円の資金のほかに, 自己資金700万円に参加クリエイターから一人当たり10万円徴求する入会金計1000万円及び企業協賛金6500万円を加えた8200万円を施設整備費として調達する計画であったところ, 入会金ないし企業協賛金による資金調達が思惑通りできなかつたことなどから, 予定していなかつた約5000万円の追加負担をせざるを得ない状況に陥つたことが推認され, 被告が本件契約締結当初から本件契約に基づく賃料の支払を継続的に延滞するようになった（同(6)）のは, こうした資金計画の見通しの甘さに起因していることが推認される。また, 原告が, 被告に対し, 毎年委託料500万円を支払ってきたほか（同(5)）, 神戸市が, 平成21年1月, 被告から滞納賃料等663万1834円より高額な2908万8680円で内装設備を購入した形を取ることによって滞納賃貸料等の完済に必要な資金の調達に協力したのに, 被告は, なお, 平成21年前期分以降も賃貸料の延滞を続け（同(7)）, 公認会計士及び税理士の資格を有する本件委員会の委員によれば, 上記のとおり, 神戸市が2908万8680円を投じて財務状況の改善を後押しした後の平成24年度においても, 308万6467円の赤字と

考えられ、平成27年6月時点の累計赤字は3096万7660円に達しており（同(9)）、本件解除予告及び本件更新拒絶通知をした当時においても、既に巨額の累計赤字を抱えていたことが推認できる。これらの事実により、被告が参加クリエイターから徴求する入会金や企業協賛金による資金調達を実行するために、効果的な対応策を講じたことを認めるに足りる証拠がないこと及び弁論の全趣旨（被告が、原告に対し、神戸市が被告のために財政支出した法的根拠を明らかにするように釈明を求めるなどしただけで、被告において財務基盤を改善するために効果的な資金調達策を講じたことについては、具体的な主張をしていない。）を踏まえれば、上記のとおり被告の財務状況の悪化は、本件基本協定が本件委員会による継続意見を踏まえて5年経過時に更新された後においても、依然として参加クリエイターから徴求する入会金や企業協賛金による資金調達が進まず、これに代わる資金調達もされていないことに起因していることが推認され、被告による度重なる賃貸料の滞納は、こうした原因に起因するものであることが認められる。そうすると、被告は、財務面において、本件基本協定ないし本件契約を締結したときに神戸市及び原告から求められた成果を挙げていないと評価せざるを得ず、かえって、公金を追加投入することが必要な事態を招き、結果として、施設が遊休化しているにすぎない状態（稼働のためのランニングコスト等を要しない状態）よりも悪い状態を生じさせた責任を負うべきものと評価せざるを得ない。したがって、上記のような事態を招いた被告に対し、本件各建物部分を転貸し続けることは、正当とはいえない。

これに対し、被告は、本件事業が被告において考案し、被告中心に出来上がったプロジェクトであり、形式作りのために行われた公募手続において示された詳細な条件を揃えることができる者は被告以外には存在しなかったと主張し、実際の応募者が被告のみであったことが認められるほか（前記認定事実(2)）、証拠（乙1ないし246）によれば、被告が本件契約締結後、様

々な文化交流活動を実施してきたことが認められる。

しかしながら、本件事業が、遊休化した施設の有効活用を目的としたものであること（前記認定事実(1)イ）を踏まえれば、現時点において被告以外に本件事業をなし得る者が存在することについて特段の立証がないことや被告の上記活動実績をもって、度重なる賃貸料の滞納を正当化することは困難である。

したがって、被告の上記主張をもって、更新拒絶の正当事由が存在することを否定することはできない。

以上によれば、本件更新拒絶通知による更新拒絶には、正当の事由があると評価せざるを得ない。

- (2) 被告は、原告が協議開始前に本件事業の延伸をしない旨の内部決定をしており、本件基本協定8条所定の手続を履践していないから、本件更新拒絶通知は無効であり、延伸に関する協議が整わない場合には本件契約が期限の定めのない契約として更新されるものと解すべき旨主張する。

しかしながら、事業期間の定めがされているのに、延伸に関する協議が整わない場合に、その理由を問わずに期限の定めのない契約として更新されることになってしまうのは、事業期間を経過した場合には事業を終了させることに利益を有する者にとって、客観的に見て不合理であるから、原告と被告との間に、本件基本協定締結当時、被告が主張するような効果を生じさせるような暗黙の了解があったとは認められない。また、こうしたことを踏まえれば、本件基本協定8条において、延伸に関する協議開始時期につき、「10年経過後」、即ち、本件契約ないし本件基本協定終了後と規定されたのは、本件契約が更新拒絶され、本件契約が終了した場合においても、原状回復等の諸問題との関係で、本件基本協定を当然に失効させることができないことを考慮し、上記協議を経て基本協定を復活させることが合意された場合は、改めて基本協定を締結し、転貸借契約を再度締結することを想定したものと

解釈せざるを得ない。

したがって、被告の上記主張は、採用できない。

3 結論

以上によれば、原告の請求は、理由があるからいずれもこれを認容することとして、主文のとおり判決する。

神戸地方裁判所第4民事部

裁判官 和 久 田 斉

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市 f 区 a 町 b 番地, c 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
 床 面 積 1 階 2 9 6 5 . 7 7 m²
 2 階 1 4 5 . 0 6 m²
 3 階 2 9 2 2 . 2 5 m²
 4 階 1 6 9 4 . 7 1 m²
 5 階 1 6 6 9 . 2 3 m²
 6 階 1 6 6 9 . 2 3 m²

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 a 町 b 番の d
 種 類 倉庫
 構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4 5 . 4 9 m²
 2 階 2 8 . 0 7 m²

ただし, 上記建物のうち 1 階部分約 7 6 3 . 6 6 m² (別紙図面 1 記載ア, イ, ウ, エ, オ, カ, キ, ク, ケ, コ, サ, シ, ス, セ, ソ, タ, チ, ツ, テ, ト, ナ, ニ, ヌ, ネ, ノ, ハ, ヒ, フ, ヘ, ホ, マ, ミ, ム, メ, モ, ヤ, アの各点を順次線分で結んだ範囲の部分)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市 f 区 a 町 b 番地, c 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
 床 面 積 1 階 2 9 6 5 . 7 7 m²
 2 階 1 4 5 . 0 6 m²

3階 2922.25 m²

4階 1694.71 m²

5階 1669.23 m²

6階 1669.23 m²

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 a町 b番のe

種類 倉庫

構造 鉄筋コンクリート造2階建

床面積 1階 1734.37 m²

2階 38.93 m²

ただし、上記建物のうち1階部分約1389.77 m²（別紙図面1記載
ユ、ヨ、ラ、リ、ユの各点を順次線分で結んだ範囲の部分及び別紙図面2
記載ア、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、ク、ケ、コ、サ、シ、ス、セ、ソ、タ、
チ、ツ、テ、ト、ナ、ニ、ヌ、ネ、ノ、ハ、ヒ、フ、ヘ、ホ、マ、ミ、ム、
メ、モ、ヤ、ユ、ヨ、ラ、リ、ル、レ、ロ、ワ、ヲ、ン、A、B、C、D、
E、F、G、H、I、アの各点を順次線分で結んだ範囲の部分）