

令和3年（ワ）第378号 損害賠償請求事件（第1事件）外

原告 ■■■ 外

被告 S社 外

準 備 書 面（12）

令和7年3月31日

原告■■■ら訴訟代理人弁護士

池 田 直 樹

同 吉 田 理 人

同 小 島 寛 司

同 辻 岡 信 也

同 杉 田 峻 介

同 渡 部 貴 志

同 中 江 友 紀

訴訟複代理人弁護士 永 田 駿

第1 被告Z社の責任

1 被告の占有部分について

被告Z社は、赤井谷1076番3の内、本件盛土部分を占有したことはなく、また、赤井谷1076番3は賃貸借契約の対象からも外れていることを主張している。

しかしながら、被告Mと被告Z社の間の平成28年（2016年）4月1日に熱海市伊豆山宝司ヶ嶽1075番1の一部、伊豆山赤井谷1076番3の一部に

ついでに賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という。）には、赤井谷 1 0 7 6 番 3 の内、実際に賃借していた部分が明示されておらず、本件盛土部分が含まれていないことは何にも示されていない。

そして、賃借範囲の変更の書面が作成されることもなかったことを被告 Z 社は自認しており、本件盛土を占有していなかったことは被告 Z 社の主観に基づく主張でしかない。

また、赤井谷 1 0 7 6 番 3 が本件賃貸借契約の対象から外れたということの根拠は、太陽光パネル設置計画の詳細が決定した結果、赤井谷 1 0 7 6 番 3 が設置対象場所から外れたからであると考えられる。

しかしながら、その事実は赤井谷 1 0 7 6 番 3 が太陽光発電事業のパネル設置場所から外れたに過ぎず、それをもって直ちに本件賃貸借契約からも赤井谷 1 0 7 6 番 3 が外れたという事実を示すものではない。

また、被告 Z 社は、賃貸借契約書の物件の表示について広めに書いておく方が便宜的であるから赤井谷 1 0 7 6 番 3 も記載した旨主張しているが、広めに記載しておく方が便宜的である理由は、計画の詳細が未確定であったため、広めに賃借しておいた方が太陽光発電事業に便利であったからであると考えられる。

そうだとすれば、広めに記載して必要に応じて太陽光発電事業に使用することを前提としていた以上、実際にも広めに賃借していたというほかに、その賃貸借契約が後述する通り、明確に終了していない以上、当該被告 Z 社の主張は、本件賃貸借契約に基づいて本件盛土を含む赤井谷 1 0 7 6 番 3 についても占有を開始し、本件発災時にも被告 Z 社の占有が及んだままであったことを裏付ける主張である。

仮に被告 Z 社が赤井谷 1 0 7 6 番 3 または赤井谷 1 0 7 6 番 3 の内本件盛土部分を賃借していなかったと主張するのであれば、本件賃貸借契約に基づき被告 Z 社が実際に賃借していた範囲を本件賃貸借契約締結当時の資料を用いて明示されたい。

2 賃貸借契約が消滅していないこと

被告 Z 社は、本件賃貸借契約について、過去の賃貸借契約の成立を示すものに過ぎない旨主張している。

しかしながら、本件発災よりも過去の賃貸借契約であるという主張は被告 Z 社の主観によるものに過ぎず、形式的・法的には過去の賃貸借契約ではなく、破棄されていない有効な賃貸借契約であったというほかない。

本件賃貸借契約に基づく賃貸借契約期間は、平成 28 年（2016 年）4 月 1 日から平成 48 年（2036 年）4 月 1 日までの 20 年間であり、その期間は本件発災当時満了していない。

被告 Z 社の主張によれば、当該太陽光発電事業の主体そのものが被告 Z 社から被告 M にて行われることとなったため、賃借範囲の変更の書面が作成されることもなく、土地賃貸借契約は平成 30 年以降消滅した旨主張しているが、変更の書面等が作成されていない以上、何をもって本件賃貸借契約が消滅したのかは定かではない。

また、契約解除や合意解約など本件賃貸借契約の明確な終了を示す資料も存在しない。

したがって、賃貸借契約の終了の主張は、被告 Z 社の一方的な主観に基づく主張に過ぎず、一度引き渡しを受けた借地について、明確な終了事由もなく賃貸借契約期間が満了していない以上、被告 Z 社は、少なくとも赤井谷 1076 番 3 土地の一部について、平成 28 年以降、賃借人としてこれを占有していた状態が継続していたというべきである。

仮に被告 Z 社が赤井谷 1076 番 3 を賃借していなかったと主張するのであれば、本件賃貸借契約が明確に終了または消滅していたことを裏付ける資料を示されたい。

以上