

# 屋根貸し太陽光発電事業における法的問題



齋藤 理

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士



子安 智博

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士

## 1. はじめに

近時、資産の有効活用の観点から、不動産の流動化・証券化の対象となっている建物の屋根又は屋上(以下、「屋根」という。)を第三者に賃貸し、当該第三者が太陽光発電事業を行う事例が目立っている。このような屋根貸し太陽光発電事業については、太陽光発電事業に特有の法的問題点のほか、通常の貸室の賃貸借とは異なる法的問題点が存するところである。本稿では、まず「2. 買取制度の概要」において、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法(以下、「再エネ法」という。)に基づく買取制度の概要を説明し、「3. 賃貸借に関する問題点」乃至「6. 太陽光発電設備の譲渡・撤去に関する問題点」において、建物所有者が太陽光発電事業者(以下、「事業者」という。)に対して屋根を賃貸し、事業者が当該屋根に太陽光発電設備を設置した上で太陽光発電事業を行うという典型的な事例を想定して、屋根貸し太陽光

発電事業において留意すべき主要な法的問題点について論じることとする。また、近時、投資法人がその保有する建物の屋根を事業者に対して賃貸し、事業者が太陽光発電設備を設置する事例が見受けられることから、本稿の「7. 投資法人特有の問題点」においては、投資法人特有の法的問題点について論じる。

なお、本稿は筆者らの個人的見解であり、筆者らの所属する法律事務所の見解を述べたものではないことにご留意いただきたい。

## 2. 買取制度の概要

再エネ法に基づく固定価格買取制度において、電気事業者(電力会社)が特定供給者(事業者)から電気を調達する場合の調達価格及び調達期間<sup>注1</sup>は、原則として毎年度、経済産業大臣により、再生可能エネルギー発電設備の区分、設置の形態及び規模ごとに決定される(再エネ法第3条第1項)。平成25

### 注1

再生可能エネルギー発電設備による再生可能エネルギー電気の供給の開始の時(太陽光発電設備が試運転を終え、発電を開始した日)から起算される(平成24年6月18日付資源エネルギー庁「再生可能エネルギーの固定価格買取制度パブリックコメントに関する意見概要及び回答」(以下、「パブリックコメント」という。))13頁No.60)。

年度に係る経済産業省による告示(平成25年経済産業省告示第79号)によれば、①その出力が10kW以上である太陽光発電設備については、調達価格が36円(税抜き)、調達期間が20年間とされ、②その出力が10kW未満の太陽光発電設備を自ら所有していない複数の場所に設置し<sup>注2</sup>、当該太陽光発電設備を用いて発電した再生可能エネルギー電気を電気事業者に対し供給する事業で、当該事業に用いる太陽光発電設備の出力の合計が10kW以上となるもの(複数太陽光発電設備設置事業、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法施行規則(以下、「再エネ法施行規則」という。)第8条第1項第6号柱書)についても、同様に調達価格が36円(税抜き)、調達期間が20年間とされている。これに対し、③その出力が10kW未満の太陽光発電設備であって、複数太陽光発電設備設置事業に該当しない場合には、調達価格は38円(税込み)、調達期間は10年間とされている。なお、①及び②の場合には、全量買取制度が適用されるのに対し、③の場合には、余剰買取制度が適用される<sup>注3</sup>。

### 3. 賃貸借に関する問題点

屋根貸し太陽光発電事業を行うにあたり、事業者としては、調達期間(10年間又は20年間)に、太陽光発電設備を設置及び撤去するために必要な期間を加えた期間にわたって、対象となる屋根の占有権原を確保すべきところである<sup>注4</sup>。もっとも、屋根の賃貸借は、「建物の賃貸借」(借地借家法第29条第2

項)には該当しないと考えられることから、借地借家法が適用されず、賃貸借の存続期間は20年間に制限されることになる(民法第604条第1項)。そのため、調達期間が20年間である場合には、太陽光発電設備を設置及び撤去するために必要となる期間についての事業者の占有権原をどのように確保するかという点を検討する必要がある。

また、建物所有者から屋根のみについて賃借権の設定を受ける場合には、前述のとおり借地借家法が適用されず、かつ、建物の一部についての賃借権設定登記が認められていないことから(不動産登記法第25条第13号、不動産登記令第20条第4号)、賃借権について対抗要件を具備することができない。そのため、事業者は、賃借権の対抗要件を具備することができないことによるリスクとそれに対する対応について検討する必要がある。

#### (1) 賃貸借契約の契約期間

調達期間が20年間である場合において、太陽光発電設備を設置及び撤去するために必要な期間を加えると20年を超える期間の占有権原が必要となるにも拘わらず、賃貸借の存続期間が20年間に制限されているという問題は、メガソーラー・プロジェクトにおいても同様に存するところである。この点、メガソーラー・プロジェクトにおいては、①当初の20年間についての賃貸借契約と、当初の20年間が経過した後プロジェクトの完了までの期間についての賃貸借契約を二本締結する方法、②当初の短期間の

注2  
各発電設備が近接していることは条件とされていない(パブリックコメント35頁No.122)。

注3  
余剰買取制度が適用される場合には、太陽光発電設備を用いて発電した再生可能エネルギー電気のうち、当該太陽光発電設備の設置場所を含む一の需要場所において使用される電気として供給された後の残余の再生可能エネルギー電気について特定契約の相手方である電気事業者へ供給する構造である必要がある(再エネ法第6条第1項、再エネ法施行規則第8条第1項第6号イ)。他方、複数太陽光発電設備設置事業を営む場合には、かかる余剰電力を電気事業者へ供給する構造ではないことが要件とされている(再エネ法施行規則第8条第1項第7号イ)。

注4  
複数太陽光発電設備設置事業を営む者は、認定手続の申請書に、太陽光発電設備の設置につき当該設備を設置するそれぞれの設置場所について所有権その他の使用の権原を有する者の承諾を得ていることを証明する書類を添付することが必要であるところ(再エネ法施行規則第7条第2項第4号)、賃貸借契約の契約期間については、電気事業者と特定契約を締結する期間にわたること(契約解除がない限り自動更新とする等でも可)が必要と解されている(パブリックコメント34頁No.108)。

賃貸借契約と、当該契約の終了後プロジェクトの完了までの20年間の期間に係る賃貸借契約を二本締結する方法、及び③当初20年間の賃貸借契約を締結し、太陽光発電設備の設置期間及び撤去期間の合計期間に相当する期間の経過時に、再度20年間の賃貸借契約を締結し、契約を切り替える方法といった対応策が考えられているところである<sup>注5</sup>。これらの方法は、屋根貸し太陽光発電事業においても同様にとり得るものと考えられる。

このほか、屋根貸し太陽光発電事業においては、メガソーラー・プロジェクトよりも太陽光発電設備の設置に要する期間が短い場合が多いことから、リスクは限定的であるとして、太陽光発電設備の設置及び撤去に要する期間については使用貸借契約とするという整理もあり得るところであろう<sup>注6注7</sup>。

## (2) 対抗要件の具備

建物所有者が事業者が屋根のみを賃貸する場合、事業者は、当該賃貸借について対抗要件を具備することができない。そのため、建物所有者が第三者に建物を売却した場合には、事業者は当該第三者に屋根の賃借権を対抗することができず、また、

建物所有者が倒産した場合には、賃貸借契約が解除される可能性があるほか<sup>注8</sup>、当該建物に設定されていた抵当権が実行された場合には、事業者は競落人に屋根の賃借権を対抗することができず、いずれの場合においても、調達期間の満了前に発電事業を中止し、太陽光発電設備を撤去しなければならないリスクが存する。

かかるリスクについては、賃貸借契約において、建物所有者が第三者に建物を売却する場合には、建物所有者と事業者との間の賃貸借契約を当該第三者に承継させる旨の建物所有者の義務を規定し、当該義務が履行されなかった場合には、事業者が従前の建物所有者に対して損害賠償を請求することのできる建付とすることにより契約上の手当を行うことが考えられる<sup>注9</sup>。かかる手当は、屋根の賃貸借契約が第三者に承継されないことによる法的なリスクを建物所有者による損害賠償によってカバーするものであり、建物所有者の資力に依存することから、事業者がかかる手当を検討する場合には、事業者として建物所有者のクレジットリスクをどう考えるかが重要な判断要素となると考えられる<sup>注10</sup>。

### 注5

齋藤理・市川瑛里子「メガソーラー・プロジェクトにおける用地確保に関する諸問題」ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.15 (2013年) 83頁

### 注6

後述のとおり(「3. (2) 対抗要件の具備」)、そもそも屋根のみについて賃借権の設定を受ける場合には対抗要件を具備することができないことから、使用貸借とすることによる影響は限定的といえる。なお、太陽光発電設備の設置及び撤去に要する期間について賃料を要しない旨を規定したとしても、当該期間の賃料が調達期間開始から調達期間終了までに支払われる賃料に上積みされており、当該期間においても実質的には賃貸借契約が締結されていたと解釈される可能性がある。したがって、使用貸借契約とされている期間も賃貸借契約の期間に算入され、民法第604条第1項の制限が課される可能性がある点に留意する必要がある。

### 注7

本文に述べた方法のほか、事業者が出資を行って太陽光発電設備の設置等に特化した別法人を設立し、調達期間開始までの期間は当該別法人が建物所有者から屋根を賃借し、その後事業者が屋根を賃借し調達期間開始後20年間にわたって発電事業を営むことによって、一本の賃貸借契約の契約期間が20年間を超えることを防ぐ方法も提案されている(東京都・公益財団法人東京都環境公社「太陽光発電『屋根貸し』契約書モデル:ガイドライン」(2013年)7頁)。

### 注8

破産法第56条第1項、民事再生法第51条、会社更生法第61条第1項参照。

### 注9

損害賠償の対象範囲として逸失利益を含めるかという点や、仮に逸失利益を含めるとして事前にかいなる算出方法を定めておくかという点等が賃貸借契約書の作成にあたり問題となろう。

## 4. 太陽光発電設備の設置に関する問題点

屋根貸し太陽光発電事業においては、建物所有者が賃借人の太陽光発電事業に積極的に関与することは通常想定されておらず、賃借人たる事業者がその費用負担及び責任において太陽光発電設備を設置し、太陽光発電事業を行う事例が多いものと思われる。もっとも、以下に述べるように、屋根貸し太陽光発電事業を行うことが建物所有者に影響を与える場面も想定されることから、注意が必要である。

### (1) テナントとの間の問題

建物所有者とテナントとの間における賃貸借契約において、屋根が当該賃貸借契約の目的物に含まれていると解釈される可能性がある場合や、屋根において太陽光発電事業を行うことに伴ってテナントの使用収益に影響を与える可能性がある場合には、当該テナントから承諾を得ることが必要となり得る<sup>注11</sup>。建物所有者としては、事業者に屋根を賃貸するに先立って、既存の契約関係を十分に精査する必要がある。

### (2) 近隣との間の問題

事業者が太陽光パネルを設置した場合には、当該太陽光パネルによる反射光が受忍限度を超えるとして、近隣の居住者等から太陽光パネルの撤去請

求や損害賠償請求が行われる可能性がある。近時、太陽光パネルによる反射光が受忍限度を超えるとして、太陽光パネルの所有者等に対する損害賠償請求が認められた裁判例も存在する<sup>注12</sup>。太陽光パネルの設置に伴う近隣対策は、事業者側の責任で行う事例が多いものと思われるが、賃貸借契約上も、近隣対策及び損害賠償に係る義務の所在が賃借人にあることを明示することが考えられる。また、太陽光パネルの破損等に伴って、建物所有者が第三者から責任を追及される可能性も考えられることから、賃貸人にかかる責任を負担した場合には、賃借人に対して求償することができる旨の規定を設けることが考えられる<sup>注13</sup>。

また、近隣に高層建物が建設され、太陽光パネルへの日照障害が生じることも想定される。生活侵害については建築基準法の日照要件等が受忍限度の判断基準と解されているが<sup>注14</sup>、太陽光パネルへの日照障害が生活侵害と同様に考えられるかは議論の余地がある。また、第三者に対する建築制限や損害賠償をどの程度求めることができるかは不透明といわざるを得ない。したがって、事業者が対象建物を選定する場合には、近隣の環境を確認し、日照障害が起きる可能性について慎重に検討する必要がある。建物所有者としては、賃貸借契約において、かかる日照障害により生じる賃借人の損害等について建物所有者は免責される旨を明記することが検討に値する。

#### 注 10

これらの契約期間及び対抗要件の具備に関する問題点を避ける方法としては、屋根の賃貸借契約を設定するのではなく、屋根上の空間について地上権を設定することも考えられる。また、事業者がマスターレシーとして一棟の建物を賃借した上で、屋根については自ら太陽光発電事業に使用し、貸室部分についてはテナントに転貸するという構成も考えられるところである。

#### 注 11

特に、一棟貸しの場合は慎重な検討が必要となる。

#### 注 12

横浜地裁平成 24 年 4 月 18 日 NBL983 号 98 頁（但し、控訴審である東京高裁平成 25 年 3 月 13 日判例時報 2199 号 23 頁は、当該地裁判決を取り消している。）なお、この事案は民家の屋根に設置された太陽光パネルが問題となったものである。

#### 注 13

このほか、太陽光発電設備に係る保険について、付保者や保険内容を検討する必要があるものと考えられる。

#### 注 14

井上繁規編『受忍限度の理論と実務』（新日本法規出版、2004 年）107 頁（春名茂執筆部分）

### (3) 太陽光発電設備の付合

民法第242条は、「不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する。ただし、権原によってその物を附属させた他人の権利を妨げない。」と規定している。かかる規定については、付合物が不動産の構成部分となって独立の権利の対象たり得ない状況となったときには、その者が所有権を留保することはできないと解されている<sup>注15</sup>。太陽光発電設備についても、建物の構成部分とならない場合には、権原(賃借権)のある事業者が当該太陽光発電設備の所有権を留保することになるが、当該太陽光発電設備が建物の構成部分となり独立の存在を失う場合には、たとえ権原のある事業者が付合させたときであっても、事業者が当該太陽光発電設備の所有権を留保することはできないことになる。太陽光発電設備は一定の独立性を持つ場合が多いものと考えられるが、太陽光発電設備の基礎部分等、設備の設置状況・態様によっては、かかる付合の点に留意する必要があるものと考えられる。

## 5. 太陽光発電設備の維持管理に関する問題点

屋根貸し太陽光発電事業においては、メガソーラー・プロジェクトとは異なり、太陽光発電設備自体の維持管理とは別途、建物自体の維持管理が行われることから、これらの調整が必要となり得ることに留意する必要がある。

### (1) 建物の維持管理

事業者は、屋根の賃貸借契約を締結している以上、基本的には屋根の排他的な使用収益権限を有することになる。もっとも、建物所有者による建物自体の維持管理にあたり、屋根の使用又は屋根の修

繕が必要となり得ることから、賃貸借契約において、かかる使用及び修繕に関する要件等について規定を設ける必要がある。

また、地震等の不可抗力が発生した場合に、太陽光発電設備に発生した損害等の負担についても賃貸借契約において規定しておくことが望ましいものと考えられる。

### (2) 太陽光発電設備の維持管理

太陽光発電設備の維持管理については、基本的には事業者の責任及び費用負担によって対応する事例が多いものと考えられる<sup>注16</sup>。なお、太陽光発電設備において利用する電力に係る電気事業者に対する電気料金の負担や、太陽光発電設備を設置することに伴って生じる建物共用部分におけるメンテナンス費用の負担について、個別の検討を要する場合があります。

### (3) 賃料改定

前述のとおり(「3. 賃貸借に関する問題点」)、屋根の賃貸借については借地借家法が適用されないことから、建物所有者及び事業者は借地借家法第32条に規定する借賃増減請求権を有しないことになる。そのため、賃貸借期間中に事業者のキャッシュフローが変動する可能性を踏まえて、賃貸借契約において賃料改定に関する規定を設けるか否かという点が論点となり得るところである<sup>注17注18</sup>。

## 6. 太陽光発電設備の譲渡・撤去に関する問題点

屋根貸し太陽光発電事業においては、調達期間が長期間にわたることから、賃貸借契約期間中に事

#### 注 15

我妻榮・有泉亨・清水誠・田山輝明『我妻・有泉コンメンタール民法-総則・物権・債権-』第3版(日本評論社、2013年)452-454頁

#### 注 16

複数太陽光発電設備設置事業を営む者が認定手続の申請書に添付する賃貸借契約書の内容としても、メンテナンスを契約期間にわたって事業者が行うことを含む必要があるものと解されている(パブリックコメント34頁No.108、35頁No.119)。

業者が太陽光発電設備を譲渡することも想定される。また、賃貸借契約が終了した場合には、設置された太陽光発電設備を撤去する必要がある。

### (1) 太陽光発電設備の譲渡等

前述のとおり(「2. 買取制度の概要」)、10年間又は20年間といった長期の調達期間が設定されていることから、事業者において、調達期間が終了する前に、太陽光発電設備を建物所有者又は第三者に譲渡し、イグジットを図ることも想定されるところである。第三者が太陽光発電設備を譲り受け、太陽光発電事業を引き継ぐ場合には、当該太陽光発電設備が設置されている屋根の賃借権も譲り受け又は転借する必要があることから、事業者は原則として建物所有者の承諾を得た上で太陽光発電設備を第三者に譲渡し又は転貸する必要がある(民法第612条第1項)<sup>注19</sup>。

### (2) 太陽光発電設備の撤去

建物所有者は、事業者との間における賃貸借契約が終了した場合には、事業者に対して事業者の責任で太陽光発電設備を撤去することを求め、当該撤去に要する費用は、事業者に負担させることが一般的であると思われる。もっとも、事業者の撤去義務を免除して、建物所有者が太陽光発電設備をそのまま

利用する可能性がある場合には、かかる場合の取扱いについて契約上予め明記しておくことも検討に値する。

## 7. 投資法人特有の問題点

近時、投資法人がその保有する建物の屋根を太陽光発電設備の設置場所として活用する試みが行われている。本稿の「3. 賃貸借に関する問題点」乃至「6. 太陽光発電設備の譲渡・撤去に関する問題点」においては、建物所有者が事業者に対して屋根を賃貸し、事業者が当該屋根に太陽光発電設備を設置した上で太陽光発電事業を行うという典型的な事例を基に問題点を検討してきたが、投資法人がかかる賃貸を行う事例のほか、投資法人が保有不動産の屋根に太陽光発電設備を設置し、又は既に屋根に太陽光発電設備が設置されている不動産を取得する事例もあり得ることから、これらの事例における投資法人特有の問題を概観する<sup>注20</sup>。

### (1) 投資法人が自ら太陽光発電設備を設置することなく、屋根貸しを行う場合

投資法人が事業者に対して、保有不動産の屋根のみを賃貸し、事業者が太陽光発電設備を設置することは、「不動産の貸借」(投資信託及び投資法

#### 注 17

再エネ法第3条第8項は、経済産業大臣が物価その他の経済事情に著しい変動が生じ、又は生ずるおそれがある場合において、特に必要があると認めるときは、調達価格等を改定することができる旨を規定している。また、破損した太陽光パネルの交換等に際して認定発電設備の出力の大幅な変更を伴う場合には、再エネ法第6条第7項に基づく変更の認定が必要であるから、当該認定時の調達価格が改めて設定されることになる(パブリックコメント29頁No.39)。賃貸借契約書の作成にあたっては、かかる調達価格等の変更可能性を踏まえることや、公租公課や物価の著しい変動に対応した規定の要否も検討に値するものと考えられる。

#### 注 18

このほか、賃貸借契約期間の途中で不可抗力等により設備の復旧が困難となり、太陽光発電設備の出力が10kWを下回った場合には、余剰買取制度が適用されることになるため、それぞれの建物について、電気事業者が余剰電力のみを買い取る余剰配線とする必要がある。このような場合に備え、建物所有者と事業者との間において、余剰配線とする場合の費用負担のあり方についても事前に合意する必要がある旨の指摘がなされている(パブリックコメント35頁No.124)。

#### 注 19

これに対し、建物所有者が太陽光発電設備を譲り受ける場合には、建物所有者による太陽光発電事業が全量買取制度の対象となるか否かという点(注21参照)や、自ら又は第三者に委託して太陽光発電設備を維持管理する必要がある点等に留意する必要がある。

#### 注 20

本文に述べる事例のほか、投資法人が保有不動産の屋根に太陽光発電設備を設置し、自ら売電事業を行うことの可否も問題となり得る。

人に関する法律(以下、「投信法」という。)第193条第1項第4号)に該当し、通常の貸室の賃貸と同様に行うことができるものと考えられる。

なお、投資法人が信託受益権の形で不動産を保有し、信託銀行が賃貸人となる場合については、信託契約の契約期間と賃貸借契約の契約期間の整合性を図る等の対応が必要となり得ることに留意する必要がある。

## (2) 投資法人が太陽光発電設備を取得する場合

投資法人が保有不動産の屋根に太陽光発電設備を設置し、又は既に屋根に太陽光発電設備が設置されている不動産を取得した上で、事業者に対して太陽光発電設備を含む屋根を賃貸し、事業者が売電事業を行う場合も考えられる<sup>注21</sup>。この点、太陽光

発電設備が不動産である建物の構成部分となっている場合には、建物の賃貸と何ら変わるところはなく、特段の問題はないように思われる。他方、太陽光発電設備が建物の構成部分ではなく、独立の動産である場合には、当該太陽光発電設備は投信法に規定する特定資産以外の資産となることから、投信法との関係においては、投信法第2条第12項<sup>注22</sup>及び投信法第193条第2項<sup>注23</sup>の要件を満たす必要がある。また、上場投資法人の場合には、東京証券取引所有価証券上場規程(以下、「上場規程」という。)第1218条第2項第2号が、投資法人の運用資産等の総額に占める「不動産等、不動産関連資産及び流動資産等<sup>注24</sup>」の合計額の比率が95パーセント未満となった場合で一定の要件を満たしたときは、投資法人の上場廃止事由となる旨を規定しているため、当該要件に留意する必要がある<sup>注25</sup>。

### 注 21

前述のとおり(「2. 買取制度の概要」)、その出力が10kW未満である太陽光発電設備を設置する場合には、投資法人が設置場所を所有しているか否かに拘わらず全量買取制度が適用される。他方、複数太陽光発電設備設置事業であると認められるためには、太陽光発電設備を自ら所有していない複数の場所に設置する必要があるため、自ら所有する場所にその出力が10kW未満である太陽光発電設備を設置する場合には、余剰買取制度が適用されることに留意する必要がある。なお、この点は、投資法人以外の建物所有者が太陽光発電設備を設置する場合においても留意する必要がある。

### 注 22

投信法第2条第12項に規定する「主として特定資産に対する投資として運用」の「主として」とは、投資法人の財産の総額の2分の1を超える額を特定資産に対する投資として運用することを目的とすることと解されている(額田雄一郎編『逐条解説投資法人法』(金融財政事情研究会、2012年)6頁)。

### 注 23

特定資産以外の資産についての取引に関し、規約に定める資産運用の対象及び方針に従う必要があることから、規約変更の要否を検討する必要がある。

### 注 24

動産は「不動産等」(上場規程第1001条第34号)、「不動産関連資産」(上場規程第1001条第33号)及び「流動資産等」(上場規程第1001条第36号、投資法人の計算に関する規則第37条第3項)のいずれにも該当しない。

### 注 25

近時、金融庁による平成26年度の税制改正要望や平成26年度の税制改正等をはじめ、インフラ資産を対象とするインフラファンドについて議論が進んでいるが、この点に関連する諸問題の検討は別稿に譲ることとした。

## さいとう まこと

1999年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所、2006年University of Michigan Law School卒業。  
不動産流動化・証券化、メガソーラー案件を多数取り扱うほか、ファイナンス、コーポレート等、企業法務全般にわたりリーガルサービスを提供している。

## こやす ともひろ

2011年東京大学法学部卒業、2012年長島・大野・常松法律事務所入所。  
プロジェクト・ファイナンス、不動産流動化・証券化、バンキングをはじめとするファイナンス分野のほか、コーポレート、訴訟等、多分野にわたってリーガルサービスを提供している。