

# 不動産関連業務における 商標権



井上 博登

長島・大野・常松法律事務所  
弁護士

不動産関連業務において、知的財産権法の一つである商標法が議論の対象となる場面はさほど多くない。しかし、実際には、不動産関連業務において商標が関与している場面も少なからずあるはずであり、商標に関する権利である商標権についての認識が広まっていないだけのように思われる。本稿では、商標権になじみのない方も想定して、商標権の基本的な仕組みについて簡単にご説明すると共に、不動産関連業務において、実務上どのような形で商標権に関与することがあるのかご紹介したい。

## 1. 商標とは

商標は商標法第2条において定義されており、「人の知覚によって認識することができるもののうち、文字、図形、記号、立体的形状若しくは色彩又はこれらの結合、音その他政令で定めるもの」であって、①「業として商品を生産し、証明し、又は譲渡する者がその商品について使用をするもの」又は②「業として役務を提供し、又は証明する者がその役務について使用をするもの」とされている。

一般には、企業のロゴのような文字や図形が商標としてイメージされると思われるが、実際には幅広いものが商標に該当しうるものとされており、立体の商標(例えば、ヤクルトの容器)、音の商標(例えば、久光製薬株式会社のCMでおなじみの「ヒサミツ」という音)、動きの商標、ホログラムの商標なども登録の対象とされている。

## 2. 商標登録

商標に関する権利である商標権は、設定の登録により発生する(商標法第18条第1項)。

商標の登録を行う際には、商標の使用をする一又は二以上の商品又は役務を指定して、商標ごとにしなければならないものとされ(商標法第6条第1項)、その指定は、政令で定める「商品及び役務の区分」に従ってしなければならないとされている(商標法第6条第2項)。

「商品及び役務の区分」は商標法施行規則の別表において定められており、イメージをつかんでいただくためにごく一部を抜粋すると、下記のような形で、様々な商品やサービスが列挙された上で「類」に分類されている。

### 【商品の例】

第十二類	一 船舶並びにその部品及び附属品 (一) 船舶 エアクッション艇 カヌー 貨物船 客船 漁船 軍艦 ケーブル敷設船 砕氷船 しゅんせつ船 水上オートバイ タンカー 伝馬船 はしけ 帆船 引き船 フェリーボート ボート モーターボート ヨット ランチ 【中略】 十三 タイヤ又はチューブの修繕用ゴムはり付け片 乗物用盗難警報器 落下傘
------	--

### 【役務の例】

第三十六類	一 預金の受入れ(債券の発行により代える場合を含む。)及び定期積金の受入れ 二 資金の貸付け及び手形の割引 三 内国為替取引 四 債務の保証及び手形の引受け 五 有価証券の貸付け 六 金銭債権の取得及び譲渡 【中略】 三十五 紙幣又は硬貨計算機の貸与 現金支払機又は現金自動預け払い機の貸与
-------	--

具体的には、類を指定した上で、その中の商品・役務も指定して登録する。

### 【指定商品・指定役務の例】

(前述のヤクルトの容器の例) 登録番号第418241号 第29類 乳製品 第32類 清涼飲料、果実飲料、飲料用野菜ジュース、乳清飲料
---

## 3. 商標権の効力

### (1) 使用权・禁止権

商標権者は、指定商品又は指定役務について登録商標の使用をする権利を専有する(商標法第25条)。商標権者は、自ら指定商品又は指定役務について登録商標を使用することができると同時に、他の者による指定商品又は指定役務についての登録商標の使用を禁止することができる。

ここでいう「使用」は、商標法上定義されており、以下の行為を意味するものとされている(商標法第2条第3項)。

- |   |
|---|
| 一 商品又は商品の包装に標章を付する行為<br>二 商品又は商品の包装に標章を付したものを譲渡し、引き渡し、譲渡若しくは引渡しのために展示し、輸出し、輸入し、又は電気通信回線を通じて提供する行為 |
|---|

三 役務の提供に当たりその提供を受ける者の利用に供する物(譲渡し、又は貸し渡す物を含む。以下同じ。)に標章を付する行為

四 役務の提供に当たりその提供を受ける者の利用に供する物に標章を付したものをを用いて役務を提供する行為

五 役務の提供の用に供する物(役務の提供に当たりその提供を受ける者の利用に供する物を含む。以下同じ。)に標章を付したものを役務の提供のために展示する行為

六 役務の提供に当たりその提供を受ける者の当該役務の提供に係る物に標章を付する行為

七 電磁的方法(電子的方法、磁気的方法その他の人の知覚によって認識することができない方法をいう。次号において同じ。)により行う映像面を介した役務の提供に当たりその映像面に標章を表示して役務を提供する行為

八 商品若しくは役務に関する広告、価格表若しくは取引書類に標章を付して展示し、若しくは頒布し、又はこれらを内容とする情報に標章を付して電磁的方法により提供する行為

九 音の標章にあっては、前各号に掲げるもののほか、商品の譲渡し若しくは引渡し又は役務の提供のために音の標章を発する行為

十 前各号に掲げるもののほか、政令で定める行為

従って、商標権者でない者(商標権者からの使用権の設定を受けていない者)が指定商品又は指定役務において登録商標に関し上記の行為を行った場合、商標権の侵害となる。

また、以下の行為は商標権を侵害するものとみなすものとされており(商標法第37条)、指定商品若しくは指定役務に類似する商品若しくは役務における使用や登録商標に類似する商標の使用等についても制限が掛かる。

一 指定商品若しくは指定役務についての登録商標に類似する商標の使用又は指定商品若しくは指定役務に類似する商品若しくは役務についての登録商標若しくはこれに類似する商標の使用

二 指定商品又は指定商品若しくは指定役務に類似する商品であって、その商品又はその商品の包装に登録商標又はこれに類似する商標を付したものを譲渡、引渡し又は輸出のために所持する行為

三 指定役務又は指定役務若しくは指定商品に類似する役務の提供に当たりその提供を受ける者の利用に供する物に登録商標又はこれに類似する商標を付したものを、これを用いて当該役務を提供するために所持し、又は輸入する行為

四 指定役務又は指定役務若しくは指定商品に類似する役務の提供に当たりその提供を受ける者の利用に供する物に登録商標又はこれに類似する商標を付したものを、これを用いて当該役務を提供させるために譲渡し、引き渡し、又は譲渡若しくは引渡しのために所持し、若しくは輸入する行為

五 指定商品若しくは指定役務又はこれらに類似する商品若しくは役務について登録商標又はこれに類似する商標の使用をするために登録商標又はこれに類似する商標を表示する物を所持する行為

六 指定商品若しくは指定役務又はこれらに類似する商品若しくは役務について登録商標又はこれに類似する商標の使用をさせるために登録商標又はこれに類似する商標を表示する物を譲渡し、引き渡し、又は譲渡若しくは引渡しのために所持する行為

七 指定商品若しくは指定役務又はこれらに類似する商品若しくは役務について登録商標又はこれに類似する商標の使用をし、又は使用をさせるために登録商標又はこれに類似する商標を表示する物を製造し、又は輸入する

行為

八 登録商標又はこれに類似する商標を表示する物を製造するためにのみ用いる物を業として製造し、譲渡し、引き渡し、又は輸入する行為

## (2) 商標の登録要件／商標権の効力の制限

商標が登録されて商標権が成立すると、このように強力な権利保護が与えられるため、濫用的な登録を認めると商標権者以外の者の経済活動の不当な妨げとなる懸念もあるし、また、登録された商標についても無制限に商標権者以外の者による使用を制限すると、本来の商標の保護の目的を超えて制限が生じてしまう懸念がある。

そこで、商標法では、商標の登録を受けることができない商標を定めており(商標法第3条及び第4条)、商標の登録の際に、登録の審査がなされ、一定の商標の登録が認められないことにより、濫用的な登録や不当な専用権の発生の防止が図られている。本稿では詳細には立ち入らないが、例えば、原則として、カレーについて「カレー」という普通名称を商標登録することはできないし、ありふれた氏(例えば私の名字である「井上」)のみを商標として登録することもできないとされている。また、日本の国旗や外国の国旗と同一又は類似の商標についても登録できないとされている。

また、登録が認められた商標についても、商標権が不当な効果をもたらすことのないよう、一定の場合には効力が及ばないものとされる。判例上、商標的使用に該当しない場合には商標権侵害とならないとされており、具体的な使用態様を踏まえて、商標権侵害の有無が判断されており、一定の制限となっている。有名な具体例としては「巨峰」事件がある。包装用容器を指定商品として「巨峰」の文字からなる登録商標を有する商標権者が、ぶどうである巨峰を入れる巨峰と記載した段ボールを製造販売した者による商標権侵害を主張したものである。裁判所は

これにつき、「巨峰」という標章の使用は、中身であるぶどうの巨峰の表示であって、包装用容器たる段ボール箱についての出自(製造販売者)を示すための使用ではないとして商標権の侵害を否定した。このように一見指定商品における商標の使用のように見える状況であっても商標の使用となっていない場合には商標権侵害は否定されている。また、本稿では詳細には立ち入らないが、本来登録を認めるべきではなかった商標や事後的に登録に適さなくなった商標についてその効力を制限することを目的とする商標権の効力の制限も定められている(商標法第26条)。

## 4. 不動産関連業務における他者の登録商標の利用

不動産関連業務において他者が登録している商標を取り扱う場面もあるであろう。もっとも、上記の通り、商標が登録されていたとしても、指定商品及び指定役務(並びに類似の商品及び役務)について使用する場合に制限が掛かるということであり、その範囲外であれば、使用することに基本的に問題はないし、また、当該商標に言及すること自体に商標権者の許諾が必要になるということではないので、不必要に慎重になる必要はない。

例えば、不動産の売却活動の際に、この物件には「〇〇社」の飲料の自動販売機が設置されていますと説明する行為は、「〇〇社」という文字が商標として登録されていたとしても、その指定商品又は指定役務の中に「建物の売買」のような関連する商品・役務が入っていないのであれば、そもそも考慮する必要はない。また、不動産の売却活動の際に「〇〇不動産」から購入したものと説明する行為や、現在は「〇〇信託銀行」が保有していますと説明する行為も、「〇〇不動産」や「〇〇信託銀行」という文字が商標として登録されており、その指定商品又は指定役務の中に「建物の売買」のような関連する商品・役務が入っていたとしても、使用態様からして

「〇〇不動産」や「〇〇信託銀行」の商標権を侵害していると評価されることは原則としてないと考えられる。

気をつけなければいけないのは、商標権者のブランド・看板を使って指定商品を取り扱ったり、指定役務を提供する場合であり、例えば、不動産関連業務で言えば、フランチャイズチェーンの統一ブランドの下で不動産会社を運営したり、J-REITとその資産運用会社がスポンサーのロゴ・名称を利用して営業を行ったりするような場面が考えられる。このような場合にはフランチャイズ契約の中で商標の使用許諾を織り込むことになるであろうし、J-REITとその資産運用会社はスポンサーとの間で商標使用許諾契約を締結し、使用权を確保していくことになる。

## 5. 不動産関連の商標

では、不動産関連業者が商標を登録するとすれば、どのような形が考えられるのであろうか。

### (1) 不動産取引

政令で定める「商品及び役務の区分」において、不動産取引に関連する役務としては、第36類に建物の売買、土地の売買等が記載されており、不動産関連業者としては、これらを指定役務として商標の登録を行うことがまず考えられる。

第三十六類	
二十九	建物の管理 建物の貸借の代理又は媒介 建物の貸与 建物の売買 建物の売買の代理又は媒介 建物又は土地の鑑定評価 土地の管理 土地の貸借の代理又は媒介 土地の貸与 土地の売買 土地の売買の代理又は媒介
三十	建物又は土地の情報の提供

### (2) ホテル運営

ホテルの運営に関連して商標を登録することも考えられよう。ホテルの運営に際しては様々な役務の提供が行われるため、様々な範囲の役務を指定役務として登録していることが多いようである。また、ホテル名を冠した商品を販売している場合には、多種多様な商品を指定商品として登録していることも多いようである。

第四十一類	
十一	映画、演芸、演劇、音楽又は教育研修のための施設の提供
十二	運動施設の提供
十三	娯楽施設の提供
第四十三類	
一	宿泊施設の提供
二	飲食物の提供

### (3) 建物名称

マンションブランド等の建物名称について商標権を得ようと考えた場合には、不動産を指定商品として商標登録を行うことが考えられるように思われるが、実際には、政令で定める「商品及び役務の区分」において、「土地」、「建物」、「不動産」は商品として列挙されておらず、一般に商標法上の「商品」には不動産は含まれないものと考えられている。この点については、建売住宅や造成された宅地のようなものであれば、商標法上の「商品」に含めるべきという考え方もあり、これを認めた東京地方裁判所の判例（東京地方裁判所平成11年10月21日判決「ヴィラージュ事件」）もあるが、その後控訴審の東京高等裁判所がその点には触れないまま別の理由で判断を下した関係もあり、確定した考え方とはなっていない。そのため、一般には、建物名やマンションブランド等を保護しようとする場合には、建物の売買や建物の賃貸借を指定役務として商標登録を行うことが行われている。

## 6. 最後に

商標権に関する書籍を見ると、商標権の登録の可否や類似性の判断について多数のページが割かれており、全体に難解なように見える。実際、これらの点は多数の実例を踏まえて構築された体系と

なっており、取り組むのは容易ではないが、本稿でご説明したような商標権制度の骨格部分は、理路整然としたものである。不動産関連業務の中で商標権に関与するにあたっては骨格部分を理解していれば十分に対応可能であろうし、不動産関連業務の中でも商標権制度をご活用いただきたい。

### いのうえ ひろと

1998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。2005年Columbia Law Schoolに留学し、LL.M.を取得、2006年London School of Economics and Political ScienceにてLLM Banking Law and Financial Regulationを取得、2006年に帰国。2010年から2013年まで東京大学法学部非常勤講師。

不動産、不動産ファンド、不動産ファイナンス、不動産証券化、J-REIT等の案件を中心として取扱い、ジョイントベンチャー、M&Aについても幅広い経験を有し、日本国内外を問わず、多様な業種のクライアントを代理している。