

最近の判例から

(20)

建売住宅完成までの間の使用貸借

(東京高判 平一〇・一一・三〇 判タ二〇二〇一―一九二) 伊藤 隆之

「新たな建物が完成するまでの間」住居として使用するたけになされた使用貸借において、新たな建物が完成していても、契約締結時から五年近く経過したときは、返還時期は既に到来しているとして、貸主からの建物の明渡請求を認容した事例(東京高裁平成一〇年一月三〇日判決 確定 判例タイムズ一〇二〇号一九一頁)。

一 事案の概要

Xは、昭和六三年、本件建物を買い受け、A(息子の嫁の父。業者Bの取引主任者)に管理を任せていたところ、Aは、平成五年一月、Bの媒介でYが業者Cから建売住宅を購入するにあたり、Yの新たな建物が完成するまでの間仮住いの住宅として、本件建物をXに使用貸借させることとし、Xの代理人として使用貸借契約を締結した。

しかし、五年近くたつてもYの新たな建物は着工の予定がなく、Xは、Yに対し、明渡しを求めた。

第一審(千葉地裁八日市場支判平九・九・一〇)は、Xが勝訴した。Yが控訴した。

Yは、本件使用貸借契約は、新たな建物が完成するまでの間とされているが、新たな建物は未だ建たないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、控訴審は、次のような判断を下した。

(1) 本件使用貸借は、Yに対する便宜供与としてされたものであり、その使用期間も短期間の貸借を想定したものであるから、本件使用貸借においては、Yが新たに取得する建物が通常予想される建築工事期間を相当程度超えてもなお完成しない場合には、

その時点で本件建物を返還する旨の合意が黙示的にされていたと認めるのが相当である。

(2) 本件契約締結時から五年近くが経過していることに照らすと、本件建物の返還時期は既に到来したといふべきである。

(3) よって、Yの控訴は理由がないから、棄却する。

三 まとめ

使用貸借において返還の時期を定めなかったときは、民法五九七条本文で、契約目的に従い使用収益終了時に返還することとされているが、但書きで、その以前であつても、「使用及び収益をなすにたるべき期間を経過したるとき」は、貸主は、直ちに返還を請求することができる」とされている。

本件判決は、「新たな建物が完成するまでの間」と定めていても、「通常予想される建築工事期間を相当超えてもなお完成しない場合」は、その時点で返還する旨の合意がなされていたとして、五年近くを経過したものについては、返還義務があるとした。妥当な判決であろう。