

最近の判例から

(4)

建物賃借人により隣接する土地について

黙示の使用貸借契約の成立が認められた事例

(東京高判 平二・四・二六 判タ一〇八九―一七六) 伊藤 隆之

賃借人と建物を賃貸借契約した賃借人が、建物に隣接する当該賃借人所有地（以下「本件土地」という。）に複数の建物及び構築物を建築し使用していたところ、賃借人は賃借人に対し、本件土地に無断で建物を建築したのは賃借人の義務に違反し、信頼関係を破壊したとして、建物賃貸借契約の解除と建物・本件土地の明渡し及び賃料相当の損害金を求めた事案において、本件土地の賃貸借契約の成立は認めなかったが、建物及び構築物の所有を目的とする黙示の使用貸借の成立を認め、明渡請求を棄却した事例（東京高裁平成二二年四月二六日 確定 判例タイムズ一〇八九号一七六頁）。

一 事案の概要

賃借人Yは、昭和四三年六月、賃借人Xと本件建物（作業所・居室）を賃料月額三万五、

〇〇〇円、期間二〇年とする賃貸借契約を締結し、個人で鉄工所を営んでいたが、昭和五年六月頃、会社を設立した。Yは昭和四三年六月から昭和六三年六月までの間に建物に隣接する本件土地上に建物及び構築物を建築し、平成六年頃、事務所を建築した。XとYは、昭和六三年六月、改めて本件建物につき、期間一〇年、賃料月額一二万円とする賃貸借契約を締結し、更新料五〇万円を支払った。平成一〇年になって、Xは、Yに対し、Yは本件建物の賃借人でその敷地について本件建物の賃借に必要な範囲について占有し使用することができるが、本件土地上に無断で建物及び構築物を建築したことは右の使用範囲を著しく超えたものであり、建物賃借人として義務に違反しており、信頼関係を破壊し、本件賃貸借契約の継続を著しく困難ならしめる背信行為であるとして、賃貸借契約の解除と

本件建物・本件土地の明渡し及び賃料相当損害金の支払を求めた。これに対しYは、昭和六三年六月に締結した賃貸借契約の対象には本件土地もふくまれるとし、仮に右賃貸借契約が認められなくとも、右建物及び構築物を所有する目的で本件土地につき使用貸借契約を締結したとして争った。

一審（東京地裁）は、本件土地につき賃貸借契約が成立したとのYの主張は認めなかったが、右建物及び構築物の所有を目的とする黙示の使用貸借の成立を認め、Xの建物明渡請求を棄却した。

Xが控訴した。Xは控訴にあたり、使用貸借の解約（使用収益をするに足る期間の経過等）を主張した。

二 判決の要旨

控訴審裁判所（東京高裁）は、次のような判断を下した。

- (1) 本件土地につき賃貸借契約が締結されたことを推認することはできず、他にこれを認めるに足る証拠もない。従って、本件土地の賃借権に基づき各建物及び構築物を所有している旨のYの主張は理由がない。
- (2) Yが昭和四三年六月から昭和六三年六月までの間に本件土地上に建物及び構築物を

建築し、平成六年に事務所を建築しているが、これについてXが異議を述べ、用法義務違反であると主張した形跡は見当たらない。

- (3) Xは、昭和六三年六月の賃貸借契約締結時にもYが本件土地上に建物及び構築物を建築したことつき苦情を述べていない。また、Yが本件土地上に建物及び構築物を建築し、鉄工所として利用していることを十分知悉しており、容認していた可能性が高い。

- (4) 従って、遅くとも昭和六三年六月に賃貸借契約が締結されたころには、XとYとの間において、本件土地につき、建物及び構築物の所有を目的とする使用貸借契約が黙示に締結されたと推認することができる。

- (5) Yの用法義務違反について、Xは本件土地の大部分に建物及び構築物が建築されたのにそれを容認していたのであるから、それが直ちに用法義務違反と非難するのは相当ではないし、また建築の異議を述べた形跡もないので、用法義務違反を理由に本件土地の使用貸借契約を解除することはできない。

- (6) 使用貸借契約の終了について、Xが自己使用の必要性があるような場合には本件土地を明渡さなければならぬが、使用貸借

契約の成立時である昭和六三年六月から二年近く経過しただけでは、右の使用収益をなすに足るべき期間が経過したと解することは困難である。

- (7) 従って、本件土地の使用貸借契約が終了したとのXの主張は採用できない。よって、原判決は相当で、控訴は理由がないから棄却する。

三 まとめ

使用貸借は、明示的に契約によって成立するのみならず黙示的にも成立するが、本件は黙示的に使用貸借は成立したとされた事案である。本件のように返還の時期を定めていない使用貸借の返還請求の可否については、民法五九七条二項の但書の規定により使用・収益をなすに足るべき期間を経過したかどうかの問題になる。この判断は、使用貸借の経緯、経過期間、貸主の自己使用の必要性、借主の返還の不利利益などの当事者双方の事情等を総合的に勘案して決定されるが、本件は一二年近く経過しただけで、使用収益をなすに足るべき期間が経過したと解するのは困難とされた。本判決は土地の賃貸借契約は認めなかったが、賃借人が鉄工所の営業を行うことを前提とした建物及び工作物の所有を目的とした

使用貸借契約であること認定し、賃借人が本件土地を自ら使用する必要性など何の主張も述べず、また立証もなかったとして、民法五九七条二項の但書の期間の経過を認めなかった。実務の参考になると思われる。

(企画調整部調整第二課長)