

最近の判例から

(18)

親所有土地上に子が建築した建物につき、親と子及びその妻との間に使用貸借契約が成立したとした事例

(東京高判 平二・七・一九 判タ一〇四―二〇五) 中村 行夫

親の所有地に、子が配偶者と共に親からの承諾を得て建物を建築した場合に、子の死亡後、親が子の配偶者に対して建物の収去と土地の明渡しを求めて提訴した事案において、親と子との間及び親と子の配偶者との間に、土地の使用貸借契約が成立していたと推認し、建物収去土地明渡請求を棄却した事例

(平二二年七月一九日判決 原判決取消、請求棄却・確定 判例タイムズ一〇四号二〇五頁)

一 事案の概要

Xは、複数の土地を所有しているが、Xの四男(以下「A」という。)が、Xの土地の一部(二筆の土地。以下「本件土地」という。)を占有し、建物を建築し使用していた。

Aの建物(以下「本件建物」という。)は、平成七年九月、本件土地に、X名義で建築確

認を申請し建築されたものであるが、表示登記にあたっては、本件建物が建築された後で

ある平成九年九月にX名義の上申書(本件建物の真正な所有者はAである旨が記載)が添付され、Aを所有者とする登記がされ、さらに、平成九年一〇月、Aが死亡し、本件建物は、相続によりAの妻Yが単独で所有権を取得し、Y名義で所有権保存登記がされた。

Xは、Yに対して、本件建物は、AがXに無断で建築したものであるとして、本件建物を収去し、本件土地を明け渡すことを求めて提訴した。

これに対して、Yは、X・A Y間に明示又は黙示の建物所有を目的とする使用貸借の成立又は地上権設定契約の成立を主張して争った。

一審地裁は、本件土地の占有に係るYの主張を排斥し、Xの請求を容認したが、これに

対してYが控訴した。

二 判決の要旨

(1) 高等裁判所は、事実関係を次のように認定し、Xは、A及びYが、本件土地を本件建物の敷地として無償で使用することを承諾していたことを推認できるとした。

① Xと生前のA及びYとの親密な親子関係からすれば、Xが、Aの建築希望を拒絶したとは考えられない。

② Aによる本件土地の整地及び本件建物の建築にあたって、Xからの異議はなかった。

③ Xは、本件建物がX名義で建築されていたにもかかわらず、表示登記にあたって上申書を提出し、その所有者をAに変更した。

④ Xは、Aの存命中は本件土地の明渡しを求めたことはなく、Aの死亡後に、本件建物をAが無断で建築したと主張するようになった。

⑤ Xは、原審においてすでに八二歳であり、本人尋問においても曖昧かつ不自然な答えに終始しており、Xの供述の信用性は低く、他方Yの供述に不合理な点はない。

(2) 以上の認定に基づき、高等裁判所は、次

のように判断し、Xの請求を容認した一番判決を取消した上、Xの請求を棄却した。

① XのYに対する信頼が厚かったことが認められ、本件建物の建築に関するXの承諾は、その場にいたA及びYの両者に向けられたものであるから、Aに対して承諾したのみならず、Yに対しても、同様の承諾を与えたと認めるのが相当である。

② したがって、Xは、A及びYと、建物所有を目的とする使用貸借契約を締結したと解すべきである。但し、この承諾は、親密な親子関係を基礎としたものであるから、地上権を設定したとまで解することはできない。

③ Xは、有効に成立した使用貸借の終了事由を一切主張していないから、Xの主張する建物取去土地明渡請求は理由がない。

### 三 まとめ

親族間における不動産の使用貸借の成否が問題となった事例は多い。民法五九九条は、使用貸借の終了について、「使用貸借は借主の死亡によりその効力を失う。」としているが、本判決は、「親子間における土地の使用貸借の成立に関し、貸主である親の承諾が、承諾の状況や生前の親密な親子関係などから、借主で

ある子のみでなく、承諾時点において子の配偶者に対してもなされたと推定し、子が死亡することによって使用貸借の成立の立証に困難を伴う配偶者を、使用貸借の終了から救済したものである。

本判決は、建物所有を目的とする宅地の使用貸借について、借主が死亡した場合の事例として、借主が死亡したとしても、特段の事情のないかぎり敷地の使用貸借が当然に終了するものではないとした判例（大阪高判昭五五・一・三〇、東京地判平七・一〇・二七）と併せて参考となる。

