

最近の判例から (8)

賃借権の時効取得の成立が認められた事例

(東京高判 平18・11・28 判時1974-151) 村川 隆生

土地賃借人が、同じく隣接地を賃借している賃借人に対し、賃借権の確認と建物の一部取去・土地明渡しを求めた事案において、係争地の一部についての時効取得を認容した事例（東京高裁 平成18年11月28日判決 変更（上告）判例時報1974号151頁）

1 事案の概要

所有者Aから土地を賃借しているXと同じく隣接地を賃借しているYは、昭和38年、二軒長屋を取壊し、Xは同年6月頃、建物(旧建物)を建築し、Yも同年の秋頃、建物を新築していたところ、X・Y間で賃借権の範囲について争いが生じた(以下、争いのある範囲を「本件係争地」という。)

Xは、仮に、本件係争地のAからの本来の賃借人がYと認められるとしても、次の通りXには賃借権の取得時効が完成していると主張した。①Xは、昭和38年2月頃Yとともに二軒長屋を取壊した際に、Yとの間で、AからのXの借地部分とYの借地部分との境界を合意した。②Xは、昭和38年6月中旬に旧建物を建築して以来、別紙目録3の土地をAから賃借しているとの意思で平穏かつ公然と継続的に占有してきており、この土地をAから賃借しているとの前提のもとにその賃料を支払ってきた。③したがって、昭和38年6月中旬の旧建物の建築から20年が経過したことによって、別紙目録3の土地の一部である本件係争地について、XのAに対する賃借権の取

得時効が完成した。

Yは、Xの主張する境界の合意を否定し、X・Y各賃借地の境界は現在の建物間の中心線の各点を結んだ線であると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、本件係争地の一部について時効取得を認容した。

(1) XとYの本来の各賃借権の範囲、すなわち、本件係争地をAから賃借しているのはXかYかについて

当裁判所も、X・Yの各賃借地の本来の境界は、現在の建物間の中心線の各点を結んだ線と認めるのが相当であり、本件係争地のAからの本来の賃借人はYであると判断する。その理由は以下のとおりである。

昭和30年8月の土地賃貸借契約更新の際にAからX及びYにそれぞれ賃貸するとされている各土地の面積がいずれも「42坪1合1勺」であって同面積であり、賃料も同額の月額546円であって、これによれば、AがXとYに賃貸した各土地の面積は同一であったことが認められる。現在の建物間の中心線の各点を結んだ線を各賃借地の境界とすれば、X及びYの賃借地の面積はほぼ同一の面積となるものである。そうであれば、現在の建物間の中心線の各点を結んだ線を各賃借地の境界とすべきものである。Xの主張する境界線では、Xの賃借地の面積が146.10㎡、Yの賃借地の面積が

131.46㎡となって、14.64㎡もの広狭の差があり、これは、昭和30年8月の土地賃貸借契約更新の際に作成された各契約書の面積が同一となっていることに照らして、不合理である。

- (2) Xが本件係争地についてAに対する賃借権を時効取得したか否かについて

賃借権の時効取得が成立するためには、他人の土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、その用益が賃借の意思に基づくものであることが客観的に表現されていることが必要である(最高裁判所昭和43年10月8日判決 民集22巻10号2145頁、最高裁判所昭和62年6月5日判決 判例時報1260号7頁)。

本件において、別紙物件目録記載8の土地については、①Xによる継続的な用益という外形的事実が存在しており、②そして、Xは、旧建物の建築・所有によって、本来の自己の賃借地に加えて、本来はYの賃借地である本件係争地のうちの別紙物件目録記載8の土地をもAからの賃借地として用益し、これらの両土地を区別することなく客観的にも一体のものとして用益し続け、外形的にはその一体的な用益の賃料としてAとの賃貸借契約で定められた賃料を払い続けてきたと認められるから、そうすれば、Xの別紙物件目録記載8の土地についての用益はAからの賃借の意思に基づくものであることが客観的に表現されているものと評価すべきである。

Xが支払い続けてきた賃料の額が本来の賃借地の面積に相応するものであってこれ以外に別紙物件目録記載8の土地に相応するものは含まれていなかったとしても、外形的にはXが別紙物件目録記載8の土地上に旧建物を建築・所有したことによって以後は、同土地の用益の対価をも含めた趣

旨でAとの賃貸借契約で定められた賃料を支払い続けてきたと認められる以上、また、「賃借の意思」は用益者の内心の意思にかかわらず用益開始の原因たる事実によって外形的客観的に認定すべきものである以上、別紙物件目録記載8の土地についてのXの用益がAからの賃借の意思に基づくものであることが客観的に表現されているものと評価する上記判断の妨げとはならないものというべきである。

そうすると、昭和38年6月中旬ころの旧建物の建築から20年が経過したことにより、本件係争地のうちの別紙物件目録記載8の土地についてはXのために取得時効が完成し(民法163条)、本件訴訟においてこれを援用したXは、Yとの間においては、別紙物件目録記載8の土地につきAに対する賃借権を時効取得したことをYに主張し得るものというべきである。

3 まとめ

本件は、隣接する土地の賃借人間において賃借土地の範囲が争われ、さらに、賃借土地と認められなかった土地の部分について、賃借権の時効取得の成否が争われたものである。賃借権の時効取得の成立が認容された珍しい事例と思われる。

(調査研究部研究課長)