

建物所有を目的とする共有地の使用貸借が 共有物の処分行為に該当するとされた事例

(東京地判 平成18・1・26 金商1237-47)

建物所有を目的とする共有土地の使用貸借権の確認と、それが認められることを前提に新建物建築の妨害禁止を求めた事案において、建物所有を目的とする共有土地の使用貸借は、管理行為ではなく、処分行為であり、共有者全員の同意なき限り、無効であるとされた事例（東京地裁 平成18年1月26日判決請求棄却 確定 金融・商事判例1237号47頁）

1 事案の概要

AはX・Yの母親であり、Yがその長男、Xが三男である。Xは、本件土地上に建物（以下「本件建物」という。）を所有し、同所において印刷会社を経営している。

本件建物は、もとAが所有していたが、Aは、平成14年3月12日、Xに対し、本件建物を贈与し、Xは、同年5月21日、その旨の所有権移転登記を行った。本件土地は、Aが10分の6、Yが10分の4の各割合で共有している。

Xは、平成17年3月18日、Aとの間で、本件土地について、返還時期を定めず、建物所有を目的とする使用貸借契約を締結した（以下「本件使用貸借」という。）。

Xは、本件建物は築後52年以上経過した建物であり、老朽化が著しく、本件土地の地盤沈下により傾斜しているため、至急解体撤去の上、堅固な建物を築造する必要があると主張した。

これに対し、Yは、平成17年3月30日付けの通知書を持って、本件土地についてのXの使用借権を争い、Xが本件建物を解体撤去し本件土地上に建物を新築することを拒否するとともに、Xに対し、本件建物を取去して本件土地の明渡しを求めた。

このような経緯から、Xは、Yの有形無形の妨害行為が予想されることから、Yとの間で、Xが本件土地について建物所有を目的とする使用借権を有することの確認を求めるとともに、本件土地の使用借権に基づく妨害予防請求として、Yに対し、Xが本件建物を解体撤去して本件土地上に建物を新築することについての妨害禁止を求めた。

2 判決の要旨

(1) Xは、本件使用貸借契約による本件土地の使用借権の設定は共有物の管理行為に当たり、本件土地につき過半数である10分の6の持分を有するAから本件土地の使用借権の設定を受けたから、本件使用貸借契約は有効であると主張するが、XとAとの間で締結された本件使用貸借契約は、返還時期の定めがない上、本件建物の敷地として本件土地を使用するにとどまらず、本件建物を解体撤去して新たに建築する建物の敷地として本件土地を使用する目的をも含むものであり、しかも、Xが新築を予定しているのは鉄骨鉄筋コンクリート造の堅固な建物であるから、民法602条2号（樹木の

植栽等以外を目的とする土地の短期賃貸借) 所定の5年を優に超える相当長期間にわたり存続させる結果となること、加えて、使用貸借であるから、賃貸借と異なり対価なく無償で使用させるものであること等の事情を考慮すると、XとAとの間の本件使用貸借契約の締結は、共有者であるYの本件土地に対する使用収益権能を著しく制限するものであって、共有物である本件土地の管理行為とはいえ、処分行為に該当すると認めるのが相当である。

- (2) 本件使用貸借契約の締結は、Aが本件土地について管理行為としてなし得るのではなく、共有者全員の同意を要する。本件使用貸借契約の締結について、Aは、本件土地の共有者であるYの同意を得ていないのであるから、本件使用貸借契約は、無効である(XがAとの間で本件使用貸借契約を締結した趣旨目的等に照らすと、Xは、民法602条2号所定の5年の期間では本件使用貸借契約を締結しなかったものと推認されるから、一部無効の法理により本件使用貸借契約を5年の期間に短縮してその効力を認めることもできない。)

この点について、Xは、本件使用貸借契約は全く無関係の第三者に使用収益させる目的のものではなくXの母親であるAが息子であるXと同居するための建物所有を目的として締結されたものであり、特別の事情であるから、本件使用貸借契約の締結は管理行為に当たる旨主張するが、Xの主張するような事情をもってしても、本件使用貸借契約の締結が管理行為に当たるとまでは認められず、Xの主張は採用できない。

- (3) 上記のとおり、本件使用貸借契約は無効であるから、本件土地につきXが使用借権を有することを前提に、Yに対し、Xが本件建物を解体撤去して本件土地上に建物を

新築することについての妨害禁止を求めるXの請求は、理由がない。

よって、Xの本訴請求は、いずれも理由がないから棄却する。

3 まとめ

本判決は、本件使用貸借が処分行為に該当することの理由として、本件使用貸借が民法602条所定の期間を超過することになることを挙げ、また、一部無効の法理の適用を検討する過程においても民法602条所定の期間を基準に検討している。このことは、共有物を目的とする使用貸借の設定行為についても賃貸借の場合と同様、民法602条所定の期間を超過するかどうか処分行為であるか否かを決定する基準となることを多分に示しているものといえる。また、本判決は、建物所有目的で共有地を使用貸借することは、たとえ親子間であっても処分行為に該当し、共有者全員の同意を要すると判断していることからすれば、純粋な第三者に対する使用貸借であれば、なお一層のこと処分行為に該当するといえる。

相続や離婚に伴う財産分与等を契機に、不動産を複数人で共有しているケースは決して少なくない。そして、一部の共有者が、第三者に共有物を無償で使用させる事態に及ぶことも十分に考えられるところである。その意味で、共有物を目的とする使用貸借の設定行為の法的性質を判断した本判決は、今後の同種の紛争における事件処理の参考となる。