

出典：裁判所ホームページ (<https://www.courts.go.jp>) の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 38(オ)372	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	地上物件取去土地明渡請求	原審事件番号	昭和 35(ネ)2057
裁判年月日	昭和 40 年 6 月 29 日	原審裁判年月日	昭和 37 年 12 月 21 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 19 卷 4 号 1027 頁		

判示事項	隣接土地上に存在する居宅の庭として使用することを目的とする土地賃借権が「建物保護ニ関スル法律」第一条所定の対抗力を有しないとされた事例。
裁判要旨	甲所定の土地（甲土地）を無償で借り受け、同土地上に居宅を所有する者が、乙の所有の隣接土地（乙土地）を右居宅の庭として使用するため賃借したにすぎず、しかも、甲土地の使用権は乙土地の賃借権の存否にかかわらず存続すべきものである等判示の事情のもとにおいては、たとい当該賃借人が甲乙両土地を一括して右居宅利用の便益に供しており、かつ、右居宅について登記を了していても、乙土地の賃借権は「建物保護ニ関スル法律」第一条所定の対抗力を有しない。

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人高梨克彦の上告理由第一点について。</p> <p>原審の確定したところによれば、上告人は、子のD（原審共同被控訴人）所有のa町b丁目c番のdの土地上に、登記を了した居宅を所有している者であるが、昭和三〇年一月当時、右土地に隣接するa町b丁目e番宅地（以下「本件土地」と略称する）のうち第一審判決添付図面（イ）（チ）線の生垣以南の（A）地（その面積は後掲（B）地とあわせて一二坪七合六勺三才）を、前示居宅利用の便益のため、その庭として使用するため、本件土地の所有者である訴外Eから期間の定めなく賃借し、本件土地のうち（B）地も、（A）地に従属する立場にあつたので、あわせて賃借し、右（A）（B）両地を契約の目的に従って使用していたところ、昭和三〇年一月三日、被上告人は、Eから本件土地を買い受けて所有権を取得し、昭和三二年二月一五日その旨の登記を経由したというのである。</p> <p>しかるに、原判決によれば、上告人の有する本件（A）（B）両地の賃借権について登記が存すること、または、右賃借権が建物所有を目的とするものであり、かつ、地上に上告人が登記した建物を有することについては、なんら主張立証がないというのであるから、上告人は本件（A）（B）両地の賃借権をもつて被上告人に対抗することはできないといわなければならない。たとい、上告人が本件土地に隣接するc番のdの土地上に登記を了した居宅を所有し、該居宅の庭として使用するため、本件（A）（B）両地を賃借し、現に契約目的に従って使用しているとしても、その故に、建物保護ニ関スル法律一条の規定により、（A）（B）両地の賃借権を対抗しうると解することは相当でない。けだし、本件（A）（B）両地の賃借権は、当</p>

該土地を前示のような庭として使用するための権利であつて、同条にいう「建物ノ所有ヲ目的トスル土地ノ賃借権」に該当せず、また、「土地ノ賃借人カ其ノ土地ノ上ニ登記シタル建物ヲ有スル」場合にも当たらないから、同条の要件を充足しないのみならず、同条は、地上建物を当該宅地上に存する状態において保全することを根本趣旨とするものであるところ、本件において、(A)(B)両地の賃借権に対抗力を賦与しなくても、上告人の所有居宅の敷地の使用権は、特段の事情がない限り、喪われることはないから、該居宅の保全には毫も欠けることなく、このような場合にまで同条の適用を肯定することは、かえつてその立法趣旨を逸脱すると考えられるからである。

されば、叙上と同趣旨に出て、上告人の本件(A)(B)両地の賃借権の対抗力を否定した原審の判断は正当であり、所論は採用できない。

同第二点について。

上告人は、原審において、本訴請求が信義則に違背し、権利の濫用に当たるとの点については主張せず、そのため、原審も判断を示さなかつたのである。審理不尽、理由不備をいう所論は失当であり、採用できない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 五鬼上堅磐 裁判官 石坂修一 裁判官 横田正俊 裁判官 柏原語六 裁判官 田中二郎)

※参考：判例タイムズ 180号 94頁、判例時報 419号 24頁、別冊ジュリスト 192号 112頁