

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 39(オ)489	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	建物収去等請求	原審事件番号	昭和 36(ネ)1179
裁判年月日	昭和 41 年 1 月 20 日	原審裁判年月日	昭和 39 年 1 月 24 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 20 卷 1 号 22 頁		

判示事項	<ul style="list-style-type: none"> 一 同一所有者に属する土地およびその地上の建物のうち建物のみが任意譲渡された場合と建物敷地の使用関係 二 前項の場合に設定された敷地使用権が使用借権と解された事例
裁判要旨	<p>一 同一所有者に属する土地およびその地上の建物のうち建物のみが任意譲渡された場合には、当該建物の敷地に対する使用権の設定を特に留保するか、譲渡の目的が建物収去のためである等特段の事情がないかぎり、右敷地の使用権を設定する合意があつたものと解するのが相当である。</p> <p>二 甲と乙とが甲所有地上に存する各所有建物について交換をし、その際、乙のために敷地使用権が設定されたと解される場合において、乙は交換前の建物を甲の亡父贈与を受けたものであり、甲は、亡父の妾であつた乙を身内の者同様に扱い、乙に無償で土地を使用させる意思であつた等判示の事情があるときは、右敷地使用権は使用借権と解するのが相当である。</p>

全 文
<p style="text-align: center;">主 文</p> <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> <p style="text-align: center;">理 由</p> <p>上告代理人島秀一の上告理由第一点について。</p> <p>論旨は、要するにDとE間の本件土地の貸借関係を有償的使用関係と認むべきにかかわらず、たかだか使用貸借関係にすぎないとした原審の判断は、経験則に違反し、判例に背反するという。</p> <p>同一所有者に属する土地とその地上の建物のうち建物のみが任意譲渡された場合は、当該建物の敷地に対する使用権の設定につき明示の契約が存しないときでも、その設定を特に留保するか、譲渡の目的が建物収去のためである等その他右使用権の設定を認め得ない特段の事情がない限り、当然右敷地使用権設定についても合意があつたものと推認するのが相当である。しかし、この場合の敷地使用権の性格、内容は当該具体的事案によつて決定さるべきものであつて、一概に、これを地上権又は賃借権と解しなければならないものではない。</p> <p>本件について原審の確定したところによれば、Fはその所有の土地の上に判示の本宅と本件家屋を所有しており、その妾のEに右本宅を贈与したのであるが、Fの死亡後、その相続人DはEとの間で右本宅と本件家屋とを交換したものであつて、右交換の際右当事者間でEが同家屋の敷地たる本件土地を使用するについて何らの取りきめもなされなかつたが、その理由は、Dは嘗て自分の父の妾であつたEを身内のもの同様に扱い、Eが本件家屋を所有して使</p>

用する限り、特に、本件土地を無償で使用せるつもりであつたからであるというのであるから、右事実関係のもとにおいては、DとEとの間には本件土地につきただか使用貸借関係があつたにすぎないものであつて、地上権又は賃借権の設定があつたものとは認められないとした原審の判断は相当である。原判決には所論の違法はなく、また所論の大審院判例違反も認められない。論旨は採用できない。

同第二点について。

論旨は、要するに、一旦正当に成立した建物賃借権、従つて敷地使用权は、賃借建物の買受けにより混同によつて消滅する理由なく、また買受以前より不利益を受けることは許されないのに、混同により右建物賃借権は消滅したとした原審判断は、民法一七九条、判例及び経験則に違反するという。

しかし、建物賃借人の有する敷地使用权は、敷地所有者に対して建物賃借権より独立して有する権能ではなく、あくまでも賃借権に従たるものであつて、建物の賃借権に包摂されている権能にすぎないものであるから、敷地使用权は建物賃借権と運命をともにするものと解すべきこと当然である。本件の場合原判決によれば、上告人はEより本件家屋を買受けてその所有権を取得したというのであるから、上告人の本件家屋階下西半分に対する賃借権は混同により消滅した旨の原審の判断は、他に特段の事情のない本件においては、是認できる。従つて、右家屋賃借権に附従するものとしての敷地使用权も亦消滅したものといわなければならない。これと同旨の原判決には所論違法はなく、所論引用の判例は本件と事案を異にするものである。論旨は採用できない。

同第三点について。

本件に顕われた全証拠を検討しても被上告人の本訴請求が権利の濫用であることを肯認することができる資料はないとした原審の判断は、相当として首肯でき、原判決には所論違反は認められない。論旨は、原審の認定しない事実を主張し、これを前提として原判決を非難するものであつて、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 長部謹吾 裁判官 入江俊郎 裁判官 松田二郎 裁判官 岩田誠)

※参考：判例タイムズ 189号 109頁、判例時報 442号 41頁、