

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 42(オ)954	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	借地権確認等請求	原審事件番号	昭和 41(ネ)253
裁判年月日	昭和 43 年 10 月 8 日	原審裁判年月日	昭和 42 年 4 月 28 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	民集 第 22 卷 10 号 2154 頁		

判示事項	土地賃借権の時効取得
裁判要旨	土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは、土地賃借権を時効により取得することができる。

全 文	
主 文	<p>原判決中、その主文第一項において、上告人の、原判決添付第一号目録(二)記載の土地および同第二号目録記載の土地に対する賃借権確認の請求を棄却した部分、同第二項において、上告人に対し、同第四号目録(二)(三)記載の建物を収去して、同第一号目録(二)記載の土地の明渡しを命じ、かつ、昭和四〇年二月二七日以降その明渡し済みに至るまで金員の支払を命じた部分、同第三項において、第一審判決主文(四)項に対する上告人の控訴を棄却した部分、を破棄し、右破棄部分につき本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。その余の上告人敗訴部分につき上告を棄却する。</p> <p>前項に関する上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人高野篤信、同平野保、同宇津呂公子の上告理由について。</p> <p>原審が原判決添付第一号目録(二)記載の土地（以下たんに第一(二)土地という。その他これに準ずる。）について賃貸借の成立を否定した認定・判断は、その挙示する証拠関係によつて是認しえないものではなく、この点に関する論旨は、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取捨判断、事実の認定を非難するに帰し、採用できない。</p> <p><u>次に、所論土地賃借権の時効取得については、土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは、民法一六三条に従い土地賃借権の時効取得が可能であると解するのが相当である。</u></p> <p>しかるに、記録によれば、上告人が原審において、第一(一)(二)土地、第二土地、第三土地について仮定的に賃借権の時効取得を主張したこと、これに対し原審は第一(一)土地について賃貸借の成立を認め、第二、第三土地について時効取得を否定したが、第一(二)土地については賃貸借の成立を否定しながら、時効取得の主張に対してなんら判断を加えていないことが明らかである。論旨はこの点において理由があり、原判決は第一(二)土地について判断遺脱の違法あることを免れない。</p> <p>また、原審は、第二土地について賃借権の時効取得を否定し、その判決理由一(三)において「第一審原告（上告人）が第二土地については昭和二二年四月頃以降現在までこれを占有していることは、さきに、みたとおりで……あるが、前認定の事実関係に徴すると、未だ、第一</p>

審原告はその主張の如き賃借権を享受する意思を以て右……土地を占有していたとは認め難い」云々と判示するが、これに先だつ原判決理由中のどこにも、原判決が「さきにみた」といい、また「前認定」という、その判示に照応する事実の認定説示を発見することができない。しかも、占有開始の時期については、被上告人において、上告人が第一(二)土地および第二土地の一部の占有を始めたのは、昭和二五年一月以降のことであると争っているところであり、また、第三土地はともかくとして、第二土地は、原審の認定によつても、賃貸借の成立した第一(一)土地と同時に占有を開始して現在に至り、また、上告人が土地使用の対価として被上告人に賃料を支払つて来たことは(土地の範囲は別として)争いがないというのであるから、原判示のように、上告人において賃借権享受の意思がなかつたとするには、当然なんらかの説明を要するところである。しかるに、原判決理由が「さきにみた」とする「前認定」事実の説示を欠くことは、前述のとおりであつて、原判決は第二土地につき賃借権の時効取得を否定した点において、審理不尽、理由不備の違法あることを免れず、論旨は、けつきよく、この点においても理由あるものといわなければならない。

なお、上告人は第三土地に関する請求が排斥されたことをも不服として上告するが、上告状および上告理由書中に、この点に関する上告理由として認めるに足りる記載がなく、排斥を免れない。

以上、原判決には第一(二)土地について賃借権の時効取得の主張に対する判断遺脱の違法、第二土地について賃借権の時効取得の主張を排斥するにつき審理不尽、理由不備の違法があり、これらの点において破棄を免れないが、その余の点については上告を失当として棄却すべきであり、右破棄部分については、さらに審理を尽くさせるため原審に差し戻すべきである。

よつて、民訴法四〇七条一項、三九六条、三八四条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致により、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 横田正俊 裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎 裁判官 松本正雄 裁判官 飯村義美)

※参考：判例タイムズ 228 号 96 頁、判例時報 538 号 44 頁、金融商事判例 136 号 12 頁