

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 58(オ)170	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	所有権移転登記本訴、建物明渡反訴	原審事件番号	昭和 56(ネ)1107
裁判年月日	昭和 59 年 11 月 22 日	原審裁判年月日	昭和 57 年 11 月 29 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄自判		
判例集等	集民 第 143 号 177 頁		

判示事項	借主及びその家族の長期間の居住を目的とする建物の使用貸借契約と右目的に従った使用収益をなすに足るべき期間
裁判要旨	建物の使用貸借契約が借主及びその家族の長期間の居住を目的とするものであつても、借主が右建物の使用を始めてから約三二年四月を経過したときは、特段の事情のない限り、右目的に従った使用収益をなすに足るべき期間は、経過したものと認めるべきである。

全 文	
主 文	
	<p>上告人の反訴請求につき、原判決を破棄し、第一審判決を取り消す。 被上告人は上告人に対し、第一審判決別紙物件目録三の建物を明け渡せ。 訴訟の総費用は、被上告人の負担とする</p>
理 由	
	<p>上告代理人虎頭昭夫、同山寄進の上告理由について</p> <p>一 原審は、上告人の本件反訴請求について、(一) 被上告人は、昭和二三年一〇月一五日兄の訴外亡Dと、第一審判決別紙物件目録三の建物（以下「本件建物」という。）につき、貸主を同訴外人、借主を被上告人とし、返還の時期を定めなかつたが、目的を被上告人及びその家族の長期間の居住と定めて、使用貸借契約を締結し（以下「本件使用貸借」という。）、これに基づき爾来今日に至るまで本件建物を占有使用してきているのであり、被上告人が現に健在で本件建物に居住している以上右目的に従つて既に使用収益を終つたとはいえないし、また、使用収益をなすに必要な期間が既に経過したともいえない、(二) したがつて、Dから本件使用貸借の貸主たる地位を承継した上告人が、被上告人に対し、昭和五六年二月五日被上告人に到達の書面をもつてした本件使用貸借を解約する旨の意思表示（以下「本件解約」という。）は、民法五九七条二項及び三項所定の返還請求のいずれにもあたらないから、本件使用貸借は未だ終了していないとし、(三) 結局、本件使用貸借の終了を理由として本件建物の明渡を求める上告人の反訴請求を棄却すべきであるとし、これを棄却した第一審判決を相当として、右反訴請求についての上告人の控訴を棄却している。</p> <p>二 しかしながら、原審の確定した右事実によると、<u>本件使用貸借の目的は被上告人及びその家族の長期間の居住ということにあるが、被上告人が本件使用貸借に基づき本件建物の占有使用を始めてから本件解約当時まで約三二年四か月の長年月を経過していることが明らかであるから、他に特段の事情のない限り、本件解約当時においては、前示の本件使用貸借の目的に従い使用収益をなすに足るべき期間は、既に経過していたものと解するのが相当である</u></p>

ところ、右特段の事情があることについては被上告人が主張・立証していないから、本件使用貸借は本件解約によつて終了したものというべきである。それゆえ、上告人が本件使用貸借の終了を理由として被上告人に対し本件建物の明渡を求めている本件反訴請求は、正当として認容すべきものである。右と異なる見解のもとに、本件使用貸借は本件解約によつて終了しないとした原判決には、民法五九七条二項の解釈適用を誤つた違法があるものというべきであり、右違法が原判決に影響を及ぼすことが明らかであるから、この点の違法をいう論旨は理由がある。したがつて、その余の論旨についての判断を省略して、上告人の反訴請求につき、原判決を破棄し、第一審判決を取り消し、右請求を認容することとする。

よつて、民訴法四〇八条一号、九六条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 角田禮次郎 裁判官 藤崎萬里 裁判官 谷口正孝 裁判官 和田誠一
裁判官 矢口洪一)