

## 第5章 土地賃貸借に関する紛争

### 1 賃貸借の成立

- 1 安保条約・地位協定に基づき米国軍隊に提供するために国を賃借人として締結された土地賃貸借契約は、「国が米軍から施設の返還を受ける日まで」という不確定期限が付されたものであるとされた事例

横浜地判 平成14年8月29日 訟月49-3-827、判時1816-86

#### <事案の概要>

本件土地は終戦直後から合衆国軍隊が使用していた施設区域内にあって、Xの父Aを含む周辺住民が立ち入って耕作を行っていた土地の一部であった。

昭和52年3月に本件土地は他の耕作地と同様にB県らAに払い下げられ、同時に、AとY（国）との間で、合衆国軍隊に提供するための賃貸借契約が締結された。

- ・ 賃貸借の目的：安保条約6条及び地位協定を実施するために、駐留軍の用に供すること（前文）。
- ・ 同：国は、(略) 通信施設の機能の保持及び安定的運営の用に資するため賃借する（契約書第2条）。
- ・ 賃貸借の期間：昭和52年3月20日から昭和52年3月31日まで

昭和59年2月に、Aの死亡を原因とする相続によりXが賃借人としての地位を承継した。

平成9年3月に、A、Xが所属していた地区協議会の代表者をXの代理人として、XとYとの間で従前と同一の条件で本件土地の賃貸借契約が更新された。ただし、賃貸借の期間については、「平成9年3月20日から平成9年3月31日まで。平成9年4月1日以降は契約期間を1年毎に更新」とされた。

Xは、本件土地賃貸借契約は、本件土地が遅くとも平成7年10月までに合衆国軍隊の通信施設として使用されなくなった時点で「通信施設として使用する」という不確定期限が到来し、終了していると主張し、Yに対し本件土地明渡しを請求する訴えを提起した。

#### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を斥けた。

本件賃貸借契約が「駐留軍の用に供すること」を目的とするものである以上、駐留軍の用に供する施設の提供に関する安保条約、地位協定の定めにも照らし、本件賃貸借契約は、「Y（国）が米軍から本件施設の返還を受ける日まで」の不確定期限の定めが付されたものであり、その不確定期限は未だ到来していない。

- 2 耕作するなどして農地を継続的に占有している者につき、賃借権の時効取得を認めるべき要件が満たされた場合においては、農地法第3条所定の農業委員会又は知事の許可がなくても、賃貸借の時効取得を認めることが相当であるとされた事例

長野地裁伊那支判 平成13年6月8日

東京高判 平成14年6月20日

最三小判 平成16年7月13日 裁時1367-15、判時1871-76、判タ1162-126、