

最近の裁判例から (10) – 使用貸借における建物明渡 –**契約書面が無い建物使用貸借において貸主および借主間に使用貸借期間の合意があったとして建物明渡請求が認められた事例**

(東京地判 令5・2・15 2023WLJPCA02158007) 大嶺 優

祖母（建物所有者）が、孫夫婦に建物の使用貸借を認めていたが、約束の目的終了期限を過ぎても、退去・返還をしないことから、祖母が、建物の明け渡しを求めた事案において、使用貸借に係る契約書面は無いものの、祖母と孫夫婦との間で、使用貸借期間の合意があり、その期間が終了したとして、建物明渡請求が認められた事例。

1 事案の概要

X（原告）は、平成28年4月頃、Y（被告）からの求めに応じ、Xが居住していた所有建物を貸すことを承諾し、平成29年3月ないし4月頃、Yらに対し、本件建物を無償で貸し渡した。なお、建物使用貸借の契約書は無い。

Xは、本件使用貸借契約の際、Y2（Y1の夫）が大学院の課程を修了して勤務医に戻るまでとすることで合意していたとして、令和3年1月頃から、建物の明渡しをY1に求めた。

これに対し、Yらは、本件建物の明渡しについて明確な回答をせず居住を続けていたため、同年4月に本件建物において、X、Y1及びA（Xの長女であり、Y1の母親）で話し合いを行ったが、Aは、Xは、Y1に対して承諾をした上で本件建物に住まわせているのだから、法律的に出ていくことを求めることはできないと述べたり、Y1とともに、Xに対して、4年間という使用貸借期間は作り話で嘘であることを認めるよう述べ、Xの発

言はC（Xの次女）によって作り出されたものであるという趣旨の発言をし、話し合いは合意に至らなかったため、Xは、令和4年1月27日、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件使用貸借契約が終了したかについて X本人尋問の結果によれば、XとYらとの間では、本件使用貸借契約について、その期間をY2が大学院を卒業する頃までとする旨を合意したことが認められる。そして、Y2は、令和3年3月、大学院を卒業したことが認められるため、本件使用貸借契約は、期間満了によって終了したと認められる。これに対し、Yらは、本件使用貸借契約には期限は定められていなかった旨主張し、Y1本人尋問結果では、Xに対してずっと住みたいと伝えていた、4年間を期限とするという話や、Y2が大学院を卒業したら出ていくという話はなかったなどと、これに沿う部分がある。

しかし、Xは、Y1から本件建物を貸してほしいと依頼された平成28年4月当時、既に90歳近い年齢であったところ、本件建物は、X及びB（Xの亡夫）が夫婦の終の棲家として購入したものであって、Xは、平成15年頃にBが体調を崩したことをきっかけとしてBの入院先に近いA方に引っ越した後も、定期的に本件建物を訪れて寝泊まりをしていただけでなく、平成27年9月以降は、本件建物で

一人暮らしを始めていたのであって、いくら孫であるY1からの頼みであったとしても、特段の理由なく、本件建物をY1に無償で貸し付ける一方で、自分はA方に居住し、本件建物を離れて余生を過ごすという選択をしたというのは考え難いというべきである(Xは、A方に引っ越した後も、本件建物に一部自己の荷物を残し、住民票の登録地を本件建物のままとし、本件建物の固定資産税、火災保険金及び固定電話料金の支払を継続していたのであり、これらのことも、A方での生活は一時的なものであったことを推認させる事情である)。そして、Y1は、平成28年4月当時、夫であるY2が常勤の勤務医から大学院生になるため茨城県から東京都方面へ引っ越すこととなり、かつ、第2子を妊娠していた状況にあったのであって、家賃の負担を軽減するため、祖母であるXに対して本件建物に無償で居住させてほしいと依頼する動機があるといえる。

さらに、Xは、Y2が大学院を卒業する少し前のタイミングから、本件建物に住むY1を訪ねたり、手紙を送ったりするなど、本件建物の明け渡しを求める行動に出ており、手紙や、A及びY1との会話の中でも、Y1から、Y2が大学院を卒業するまでの間、4年か4年半か、本件建物を貸してほしいと頼まれた旨を述べている。以上を総合すると、Xが、現に居住する本件建物を出て行きA方に居住するという負担を負ってまで平成28年4月頃にY1から頼まれて本件建物をYらに無償で貸し付けることに合意し、本件建物を無償で貸し渡したのは、Y2が大学院を卒業する頃までとする一定の条件が付されていたからであると推認することができるというべきであり、本件使用貸借契約には期限は定められていなかったとのY1本人尋問の結果は採用することができず、その他に本認定を左右

するに足りる証拠はない。

(2) Xによる本件建物の明け渡しが権利の濫用に当たるかについて

Yらは、本件主張はXの意思ではない等の主張をするが、本件訴訟がXの意思に基づくものであることはX本人尋問の結果から明らかであるほか、本件使用貸借契約が、期間満了によって終了した以上、XはYらに対して本件建物の明け渡しを求めることができるのは当然であって、Xが独居することが危険かどうか、Y1の子供らに負担が生じるかどうかは、本件使用貸借契約の終了に基づく建物明け渡し請求権の発生を障害する事情にはなり得ず失当であって、Yらの主張は、採用の余地がない。

(3) 和解内容

第一審の判決を不服として、Yらは控訴したが、令和5年9月初旬にYらは本物件を退去することで和解が成立した。

3 まとめ

本件は、契約書面が無くとも認定事実により、建物明け渡しが認められている。使用貸借の取引に関わるケースはそれほど多くないと思われるが、使用貸借契約は、賃貸借契約に比べ容易に解約できると誤解している方もいるので、取引に関わる場合の注意喚起として紹介するものである。使用貸借契約における解約要件については、民法597条において明記されているので、参照されたい。

(調査研究部調査役)