

# 土地の使用貸借契約の諸問題

## (Various problems of loan of land for use)

及川 健一郎 金島 悠太

### 第1 はじめに

使用貸借契約は、元来情義的な事情により無償で付与される権利であるため、期間や契約の目的を定めない場合は、貸主がいつでも解約できる契約であり、また、第三者に対抗することができない権利とされている。

しかし、建物の所有を目的とする土地の使用貸借契約の場合は、「目的に従い借主が使用及び収益をするに足りる期間」（民法第598条1項）について、木造の建物であっても30年を超える期間を要すると判断した裁判例も多い。

さらに、使用貸借契約に基づいて土地の上に建物が建てられた状態で、土地が第三者に売却された場合に、当該第三者が建物収去及び土地明渡しを求める訴訟を提起しても、権利の濫用に当たるとして請求を棄却した裁判例や、立退料の支払いを条件に、請求を認容した裁判例もある。

このように、土地の使用貸借権が、実務上、手厚いともいうべき保護を受ける権利となっていることから、本稿では、その紛争処理を扱う際に留意すべき点について、過去の裁判例を挙げつつ検討した。

### 第2 土地の使用貸借契約の成立を巡る問題

#### 1 使用貸借権の時効取得

【問1】使用貸借権は時効取得の対象となるか？

【答】

1) 時効取得の対象となる（最判昭和48年

4月13日集民109号93頁）。

- 2) 使用貸借権については、時効取得を認めないとする学説もあるようだが（遠藤浩「土地賃借権の時効取得」民商60巻6号910頁）、裁判実務では、使用貸借権も時効取得の対象となり得ることを前提に、その要件を満たすかどうか判断されている。
- 3) 民法第163条も「所有権以外の財産権」についての時効取得の要件を定めており、この「財産権」から使用貸借権を除外する理由はないものと考えられる。
- 4) 前掲最高裁判例では、民法第163条の「所有権以外の財産権を、自己のためにする意思をもって、平穩に、かつ、公然と行使する者」との法文に照らして、土地に対する使用貸借権の時効取得の要件について、「土地に対する使用貸借上の借主の権利の時効取得が成立するためには、土地の継続的な使用収益という外形的事実が存在し、かつ、その使用収益が土地の借主としての権利の行使の意思に基づくものであることが客観的に表現されていることを必要とするものと解すべき」と判示した。
- 5) なお、過去の裁判例においても、親族間の不動産の利用権について、使用貸借権の時効取得が主張された例はあるが、認められるケースは少なかったようであり、上記最高裁判例の事案でも、結論としては、時効取得が否定されている。
- 6) また、無償で土地を数年にわたって占有使用し、かつ、その占有が使用貸借の意思に基づくものであるという事例は、「黙示の使用貸借権設定の合意（使用貸

借契約の成立)」として主張されることが多いものと思われる。

さらに、10年又は20年の長期間にわたって無償使用による占有が継続していた場合には、土地の占有者からは、むしろ所有権の時効取得を主張するケースが多いのではないかと思われる。

- 2 近時の裁判例で、使用貸借権の時効取得が認められた例として、以下の裁判例（東京高判平成25年9月27日判タ1393号170頁）がある。

**【事案】**

AとBは兄弟であり、Aは昭和32年に本件土地上の建物を取得し、Bは昭和43年にその敷地である本件土地を含む1筆の土地を取得した。その後、Aが平成5年に死亡したため、YがAの権利義務を相続した。また、Bは平成7年に死亡して、X1とX2（以下「Xら」という。）がBの権利義務を相続した。

この間、AはBに対して賃料その他の土地使用の対価を支払っておらず、BもAに対して、建物の収去や土地の明渡しを求めた形跡がない。

平成22年に、Xらは、Yを被告として、上記建物を収去して本件土地を明け渡すよう求める訴訟を提起した。

これに対してYは、①本件土地の所有権を時効により取得した、②地上権を取得し、又は時効取得した、③使用貸借権を取得し、又は時効取得した、④本訴請求は権利の濫用であると主張して争った。

**【裁判所の判断の概要】**

第一審は、Yの抗弁を全て否定して、Xらの請求を認容した。

これに対して高裁判決は、Yの所有権及び地上権の時効取得に関する主張は排斥したが、AとBとの間には、Bが本件土地所有権を取得した時点で使用貸借契約が成立したと認定し、借主であるAの

死亡により使用貸借権は消滅したが、使用貸借権が消滅したことを知らないYが過失なく使用を継続し、10年の経過により使用貸借権を時効取得したとして、原判決を取り消して、Xらの建物収去及び土地明渡請求を棄却した。

**民法第162条（所有権の取得時効）**

- 1 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。
- 2 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

**民法第163条（所有権以外の財産権の取得時効）**

所有権以外の財産権を、自己のためにする意思をもって、平穩に、かつ、公然と行使する者は、前条の区別に従い二十年又は十年を経過した後、その権利を取得する。

**第3 土地の使用貸借権と第三者**

- 1 使用貸借権は、第三者に対抗することができないが、しばしば、使用貸借の目的となる不動産が第三者に売却譲渡された場合、当該第三者からの明渡請求が権利濫用とされ、認められない場合がある。

裁判例では、占有者が使用貸借権を取得するに至る経緯、使用状況、明渡請求を認めることによって被る占有者の不利益や、土地・建物所有者が不動産を取得した経緯、取得の対価の金額、占有者・占有権原についての調査の有無や購入時の認識、占有者との交渉状況等の事情を考慮して、明渡請求が権利濫用に当たるか否かを総合的に判断している。

裁判例では、所有者が土地を相場価格よりもかなり安く購入していたり、占有者が長年にわたって当該不動産を使用し、高齢

で容易に転居できない事情がある場合で、その事情を知らず購入した第三者からの請求に対して、占有者に明渡しを命じるのが酷な結果を招く場合には、権利濫用を理由に、明渡請求を棄却しつつ、不動産の使用料相当損害金の支払いを命じる判決が出されている。

ただし、所有者による明渡請求が権利濫用に該当し得る事例でも、補償金・立退料の支払いを明渡しの条件とすることで、権利濫用に該当しないとして、明渡しを認める裁判例も複数出ており、実務上の処理の参考となる。

## 2 事例1 使用貸借契約の借主に対する立退料の支払と引き換えに土地を購入した第三者による建物収去及び土地明渡請求が認められた例（東京高判平成30年5月23日判時2409号42頁）

### 1) 事案の概要

- ① 被告Y1とY2は、AとBの子であったが、AがBとの婚姻関係を解消した後、昭和34年9月にAとCが婚姻し、CとY2が養子縁組をした。
- ② A・C・Y1は、昭和52年4月、Cが所有する本件土地上にA持分13分の6・C持分13分の3・Y1持分13分の4の割合で共有する建物を建築し、A・C・Y1が居住していた。
- ③ 昭和56年12月、Cは自己の持分をAに贈与したが、平成16年7月にAが死亡し、Aの持分については、C・Y1・Y2の間で遺産分割協議が行われ、Y1が26分の17、Y2が26分の9の各持分で共有することとなった。
- ④ その後、CはY1・Y2と不仲となり、平成27年2月3日に本件建物から出て行った後、Y1が居住していたが、その後Y2の家族とY1が同居するようになっていた。
- ⑤ 平成27年2月19日、Cは、仲介

業者Hの仲介により、I社に、売買代金6400万円で本件土地を売却した。この金額は、本件土地の更地価格の3割程度の評価額であった。

- ⑥ さらに同日、I社は、市街地再開発事業のコンサルタント等を業とする原告X社に対して、本件土地を売買代金6827万6800円で売却した。
- ⑦ X社は、Y1・Y2に対し、本件土地について、本件土地を取得した経緯を説明するとともに、代理人弁護士を通じて、建物の買取りなどにつき柔軟に考えたいとする内容証明郵便を送付した。その後、当事者は代理人弁護士を通じて協議を行い、X社は被告らに対して立退料5000万円を支払う旨の提案をしたが解決に至らず、X社がY1・Y2に対して建物収去土地明渡請求訴訟を提起した。

### 2) 争点と訴訟の経過

被告らは、(i)原告は本件土地につき、真の所有者ではない、(ii)Y1・Y2は本件土地につき、建物所有目的での無償による地上権、又は、Cによる建物の利用を土地の利用の対価とする土地賃借権を有している（借地権の成立）、(iii)権利濫用を主張して争った。

第1審東京地裁は、被告らによる上記(i)、(ii)の主張は排斥したが、(iii)の権利濫用については、以下の事実を認定して、抗弁を認め、原告による建物収去土地明渡請求を棄却し、土地の使用料相当損害金の請求のみ認めた（東京地裁平成29年9月7日判時2409号46頁）。

- ① 本件土地の更地価格の評価が2億6000万円であるのに対して、X社が買い受けた際の代金額は6827万6800円であること。
- ② 売却したC自身は、長期間Y1と同居し、その間、建物の居住の対価は負担していなかったこと。
- ③ C自身は、売買代金6400万円が、

更地価格の3割程度であることの説明を受けておらず、本件土地の更地価格や底地権価格の相場に照らして、売買代金額がどのような金額であるかの情報の開示を受けていなかったこと。

- ④ 仲介業者Hは、Cから売却に至る経緯について、被告らと不仲になった事情を確認しながら、特に被告らに連絡することなく本件土地の売買を仲介したこと。
  - ⑤ C自身が高齢で年相応に判断能力が低下していたと窺われること。
  - ⑥ 建物解体費が約2000万円かかるとされていたこと（RC造2階建、延床面積約297㎡）。
  - ⑦ 本件土地は、C・I社間の第1売買と同日に、I社・原告X社間の第2売買が行われ、第2売買代金額も第1売買の売買代金の約6.7%が上乗せされた程度で行われていること。
  - ⑧ 仮に原告X社の建物収去土地明渡請求が認められれば、借地の底地権程度の負担によって、X社が多大な利益を得ることになること。
  - ⑨ 被告Y1は長年本件建物に居住し、現在80歳と高齢で健康状態も芳しくなく、引き続き本件建物で居住する必要性が高い一方、被告らが預かり知らぬところで売買が行われ、突如、建物収去を命じられて建物収去費用を負担して本件土地を明け渡す負担を負うことは、均衡を大きく欠く結果になること。
  - ⑩ 立退料5000万円が支払われたとしても、被告らの不利益を補うのには不十分であること。
  - ⑪ 以上の事情によれば、原告X社の被告らに対する建物収去土地明渡請求は権利濫用に当たり許されない。
- 3) 控訴審
- ① 以上に対して、X社は控訴し、東京高裁で控訴審が審理されたが、X社は、

立退料5000万円の支払いと引き換えに建物を収去して土地を明け渡すよう求める予備的な請求を追加した。

- ② その結果、東京高裁は、CがI社に本件土地を売却する際に、I社からは、被控訴人（被告Y1・Y2）に対して、1億円で建物を買い取る意向があることを説明して第1売買に至った経緯や、I社の買取価格が低額になったのは、I社の負うリスクを考慮した面もあることを認定した上で、「被控訴人らは控訴人に対し、控訴人が被控訴人らに対して1億円を支払うのと引き換えに、原判決別紙物件目録記載二の建物を収去して、同目録記載一の土地を明け渡せ」との判決を言い渡した（東京高判平成30年5月23日判時2409号42頁）。
- 4) 控訴審が1億円の支払いと引き換えに建物収去土地明渡請求を認めたところによれば、土地の更地価格は2億6000万円に対して、原告の負担は1億6827万6800円＋弁護士費用ということになり、それなりの利益が上がることは裁判所も許容していると言える。
- つまり、使用貸借を基礎に存在する建物の居住者を立ち退かせる前提で、事情を知って底地を購入した第三者が、入居者・建物所有者に対して建物収去土地明渡しを求めた場合、一見すると背信的悪意者又は権利濫用的な請求と考えられるような場合でも、被告の経済的損失をある程度補う金銭の給付を提案することで、当該第三者の請求が認められ得ることを示した事例である。
- 3 事案2 立退料（補償金）の支払いを理由に、権利濫用には該当しないとして、不動産の明渡しを認容した裁判例（東京高判平成5年12月20日判タ872号221頁）
- 1) 【事案の概要】
 

土地を購入して所有権移転登記を経由したX（控訴人）が、土地上に建物を所

有して土地を占有しているY（被控訴人）に対し、土地の所有権に基づき、主位的に本件建物を収去して本件土地の明渡しを、予備的に4200万円の支払いと引き換えに本件建物を収去して本件土地の明渡しを求めたのに対し、Yが、反訴として、本件土地に地上権を有することの確認とその設定登記を求めた事案。

## 2) 【裁判所の判断の概要】

- ① Yの土地の占有権原は、土地の前所有者との間の建物所有を目的とした使用貸借であり、当然には、第三者である土地所有者Xに対して占有権限としてこれを主張することができない。
- ② しかし、以下の事情を考慮すると、5000万円の支払いと引き換えに明渡しを求める限度で、明渡請求に理由があると判断した。
  - a. Yは元所有者を長年介護しており、元所有者が本件土地をYに死因贈与をする意思を有しており、売渡証書等を交付していたこと
  - b. 元所有者死亡後、相続人とYとで土地の所有権移転登記について条件の協議等が行われたが、移転登記に至らないまま数次相続が生じ、本件土地が第三者に売却されるに至ったこと
  - c. Yが50年以上居住していること
  - d. Yが高齢で病弱であること
  - e. XがYの占有権原を十分調査せずに購入したこと
  - f. XはYと十分に明渡しの交渉をしたとは言えないこと
- ③ 以上のようなXが本件土地を購入するに至った経緯、Yが本件土地を使用するに至った状況等を考慮すると、XのYに対する本件土地の明渡請求は、XがYに補償金として5000万円を支払うことにより初めて、権利の行使として是認され、濫用にはならないものと認められると判断し、Xの主位的

請求（補償金の支払いを条件としない建物収去土地明渡請求）を棄却したものの、予備的請求（4200万円の支払と引き換えの請求）については、5000万円の支払いと引き換えに明渡しを求める限度で理由があるとしてこれを認容した。

なお、5000万円の根拠は、本件物件所在地（熱海市）に同程度の土地建物を取得した場合のYの費用負担を考慮して裁判所が定めたものである。

前記aの事情から、Yは本件土地の実質的所有者とも言いうる立場であることを理由に、立退料が高めに評価されたものと思われる事案である。

## 4 補償金・立退料の計算について

- 1) 上記いずれの裁判例においても、裁判所は、補償金・立退料の計算について、緻密な計算をしておらず、明渡しによって所有者が得られる利益と、使用貸借契約の借主が被る損害とを比較して、概算によるまとまった金額を算定していることが窺われる。
- 2) そのため、判決理由からは、使用貸借権の評価がいくらであるとの議論や、それを裏付けるための鑑定が行われたような形跡は認められなかった。
- 3) 上記各事案においても、更地価格と所有者が当該土地を取得した際の価格の比較や、立ち退く借主が同程度の居住用不動産を取得する際に必要となる費用との比較をして補償金等の額を決めていた。

## 第4 使用貸借契約の終了

使用貸借契約の終了について、2020年4月1日施行の改正民法により、期間満了等の終了事由と、貸主の解除権の発生事由とが整理して定められた。

- 1 【問2】改正民法（2020年4月1日施行）では、使用貸借契約の終了事由について、

どのように定められたのか？

【答】

- 1) 改正前民法では、借用物の返還時期についての定めはあったが、契約の終了時期についての定めはなかった。ただ、使用貸借契約は要物契約であるため、借用物の返還＝使用貸借契約の終了と解されていたものと思われる。
- 2) 改正民法では、使用貸借契約は諾成契約と整理され、また、借用物の返還請求権は、使用貸借契約が終了したことによって発生するものとするのが合理的であるとして、終了時期が以下のとおり定められた（改正民法第597条）。
  - ① 使用貸借契約の期間が定められた場合には、その期間の満了によって終了する（1項）。
  - ② 期間を定めなかった場合において、使用及び収益の目的を定めたときは、借主がその目的に従い使用及び収益を終えることによって終了する（2項）。
  - ③ 借主が死亡したときに終了する（3項）。
- 3) なお、使用及び収益の目的に照らして使用するのに足りる期間を経過した場合の処理については、解除権が発生するという形で整理された。
- 4) 改正前民法では、借用物の返還時期という内容で規定されていたものが、契約の終了事由と解除権の発生という内容で整理されたものの、具体的な事案の処理にあたって、結論が変わるような改正ではない。

実務上の処理としては、従来、貸主から借用物の返還時期の到来による返還請求という形で主張されていたものが、契約終了事由の存在又は解除による終了と、それに基づく返還請求を主張することに変わることになる。

**改正民法第597条（期間満了等による使用貸借の終了）**

- 1 当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。
- 2 当事者が使用貸借の期間を定めなかった場合において、使用及び収益の目的を定めたときは、使用貸借は、借主がその目的に従い使用及び収益を終えることによって終了する。
- 3 使用貸借は、借主の死亡によって終了する。

**改正前民法第597条（借用物の返還の時期）**

- 1 借主は、契約に定めた時期に、借用物の返還をしなければならない。
- 2 当事者が返還の時期を定めなかったときは、借主は、契約に定めた目的に従い使用及び収益を終わった時に、返還をしなければならない。ただし、その使用及び収益を終わる前であっても、使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、貸主は、直ちに返還を請求することができる。
- 3 当事者が返還の時期並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも返還を請求することができる。

**改正前民法第599条（借主の死亡による使用貸借の終了）**

使用貸借は、借主の死亡によって、その効力を失う。

2【問3】民法改正により新たに定められた使用貸借契約の解除権の内容は？

【答】

- 1) 使用貸借契約について、期間が定められず、使用及び収益の目的が定められた場合については、その目的に従い借主が使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときに、貸主に解除権が発生することが定められた（改正民法第598条1項）。
- 2) また、使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主はいつでも契約を解除できるものとされた（同条2項）。
- 3) さらに、借主からは、いつでも使用貸

借契約を解除することができることとされた（同条3項）。

- 4) 以上の内容についても、前述のとおり、使用貸借契約の解除権の発生事由として整理されたものの、実務に与える影響は少ない。

#### 改正民法第598条（使用貸借の解除）

- 1 貸主は、前条第二項に規定する場合において、同項の目的に従い借主が使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、契約の解除をすることができる。
- 2 当事者が使用貸借の期間並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも契約の解除をすることができる。
- 3 借主は、いつでも契約の解除をすることができる。

#### 第5 建物所有目的の土地使用貸借契約の終了を巡る紛争事例

- 1 借主の死亡と使用貸借契約の終了
  - 1) 使用貸借契約は借主の死亡により終了する旨が定められている（改正民法第597条3項、改正前民法第599条）。  
これは、使用貸借契約は無償の契約であり、特に借主との個人的な関係や、情義によって設定されるものであり、借主が死亡した後も相続人が使用を継続することを当事者が想定していないことが多いとされることによる。  
しかし、同条項は任意規定であり、当事者間で合意によって借主の死亡後も継続し、引き続き相続人との間で使用貸借契約が継続することを定めることは可能である。
  - 2) また、建物所有を目的とする土地の使用貸借契約の終期は、建物所有の用途にしたがって使用を終わった時と解するのが相当であるから（大判昭和13年3月10日）、このような場合、建物の使用が終わらない間に借主が死亡しても、特段

の事情のない限り敷地の使用貸借が当然に終了するものではないと判示した裁判例が複数ある（大阪高判昭和55年1月30日判タ414号95頁、東京地判昭和56年3月12日判時1016号76頁）。

したがって、建物所有目的の土地の使用貸借契約については、原則として借主が死亡しても、建物の使用が終了していなければ、使用貸借契約は継続するものと解するのが通説・判例である。

- 2 使用目的の設定と目的に従った使用収益に足る期間の経過
  - 1) 期間の定めがない使用貸借契約について、使用及び収益の目的を定めた場合には、その目的に従った使用及び収益を終えることによって、使用貸借契約が終了するものとされている（改正民法第597条2項）。

なお、改正前民法第597条2項は「借主は、契約に定めた目的に従い使用及び収益を終わった時に、返還をしなければならない。ただし、その使用及び収益を終わる前であっても、使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、貸主は、直ちに返還を請求することができる。」とされていたが、改正民法では、使用及び収益に足りる期間の経過は「解除事由」（改正民法第598条1項）として整理された。

- 2) 使用貸借契約において使用収益の目的が定められる場合、それは、貸主・借主間の人的関係や、契約締結に至る経緯等様々な事情がある。

そのため、借主において契約の目的に従った使用収益をするのに足りるべき期間が経過したかどうかの判断にあたっては、使用貸借の無償性を踏まえた上で、①使用の目的、②使用の具体的態様、③使用期間、④貸主・借主側それぞれの事情などを総合的に考慮して判断すべきものとして、諸事情を勘案して期間の経過

を判断しているのが判例の傾向である。

- 3) 建物所有を目的とする使用貸借契約について、期間の経過が相当であるか否かの判断に際して比較衡量すべき諸事情として、「経過した年月」、「土地が無償で貸借されるに至った特殊な事情」、「その後の当事者間の人的つながり」、「土地使用の目的、方法、程度」、「貸主が土地の使用を必要とする緊要度」が挙げられている（最判昭和45年10月16日集民101号77頁）。
- 4) また、建物の使用貸借については、「建物の使用貸借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っても、借主が右建物の使用を始めてから約32年4月を経過したときは、特段の事情がない限り、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。」とするのが判例であるが（最判昭和59年11月22日集民143号177頁）、土地の使用貸借については、経過期間の長さ具体的に言及した判例（最判平成11年2月25日判タ998号113頁）がある。

この最判では、会社が元取締役会社に所有地上に建物を建てさせて、土地を無償使用させていたことについて、高裁の口頭弁論終結時点で約38年8ヶ月が経過していたが、原審が①本件建物がいまだ朽廃に至っていないこと、②Yには本件建物以外に居住すべきところがないこと、③X会社には本件土地の使用を必要とする特別の事情が生じていないことの3点を理由に、契約の終了を認めなかったことについて、民法第597条2項但書の解釈に誤りがあるとして、原審の判断を破棄し、差し戻す判断をした。

①の建物が朽廃していないことの事情は、朽廃していれば、目的にしたがった土地の使用収益が終了したこととなり（改正前民法第597条2項本文）、目的に従った使用収益に足る期間の経過

として考慮すべき事情には当たらないこと、また、38年3ヶ月が経過し、貸主と借主の関係が大きく変化していることによれば、余程の事情がない限り、「使用収益をするのに足る期間の経過」を否定できないとの考えを示したものと評価されている。

【最判平成11年2月25日 判旨】

「土地の使用貸借において、民法597条2項ただし書所定の使用収益をするのに足るべき期間が経過したかどうかは、経過した年月、土地が無償で貸借されるに至った特殊な事情、その後の当事者間の人的つながり、土地使用の目的、方法、程度、貸主の土地使用を必要とする緊要度など双方の諸事情を比較衡量して判断すべきものである（最高裁昭和四四年（オ）第三七五号同四五年一〇月一六日第二小法廷判決・裁判集民事一〇一号七七頁参照）。

本件使用貸借の目的は本件建物の所有にあるが、被上告人が昭和33年12月ころ本件使用貸借に基づいて本件土地の使用を始めてから原審口頭弁論終結の日である平成9年9月12日までに約38年8箇月の長年月を経過し、この間に、本件建物で被上告人と同居していた太郎は死亡し、その後、上告人の経営をめぐって一郎と被上告人の利害が対立し、被上告人は、上告人の取締役の地位を失い、本件使用貸借成立時と比べて貸主である上告人と借主である被上告人の間の人的つながりの状況は著しく変化しており、これらは、使用収益をするのに足るべき期間の経過を肯定するのに役立つ事情というべきである。他方、原判決が挙げる事情のうち、本件建物がいまだ朽廃していないことは考慮すべき事情であるとはいえない。そして、前記長年月の経過等の事情が認められる本件においては、被上告人には本件建物以外に居住するところがなく、また、上告人には本件土地を使用する必要等特別の事情が生じていないと



いうだけでは使用収益をするのに足りるべき期間の経過を否定する事情としては不十分であるといわざるを得ない。

そうすると、その他の事情を認定することなく、本件使用貸借において使用収益をするのに足りるべき期間の経過を否定した原審の判断は、民法五九七条一項ただし書の解釈適用を誤ったものというべきであり、その違法は原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかである。

したがって、論旨は理由があり、原判決は、その余の点について判断するまでもなく、破棄を免れない。そして、前記その他の事情の有無等について更に審理判断させるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。」

5) 借主が建物を所有し、そこに居住する等の長期の利用を目的とした土地の使用貸借について、改正前民法第597条2項但書所定の使用収益をするのに足りるべき期間の経過が問題になった下級審裁判例として次のようなものがある。

【期間の経過による終了を認めたもの】

- ① 東京地判昭和56年9月4日判タ459号84頁(23年経過)
- ② 東京高判昭和59年11月20日判タ548号151頁(30年以上経過)
- ③ 東京高判昭和61年7月30日判時1202号47頁(25年経過)
- ④ 神戸地判昭和62年3月27日判タ646号146頁(40年経過)
- ⑤ 東京地判平成7年10月27日判タ910号167頁(15年)
- ⑥ 東京地判平成20年4月18日判例秘書(建物築後40年)
- ⑦ 東京地判平成24年11月30日判例秘書(50年以上)
- ⑧ 東京地判平成27年12月24日判例秘書(40年)
- ⑨ 東京地判平成28年7月14日判タ

1436号1961頁(42年と34年(2件対象))

⑩ 東京地判令和元年12月16日判例秘書(44年)

【期間経過を否定したもの】

⑪ 東京地判昭和56年3月12日判時1016号76頁(30年)

⑫ 名古屋地判平成2年10月31日判タ759号233頁(38年)

⑬ 東京地判平成29年9月11日判例秘書(35年)

⑭ 東京地判平成30年2月27日判例秘書(38年)

3 特殊な終了事例(信頼関係破壊による解約申入れ)

1) 使用貸借契約は、情義その他人的関係を基礎に成立した無償契約であるため、貸主・借主間の信頼関係が破壊された場合(特に、貸主の借主に対する信頼が損なわれた場合)には、使用貸借契約の継続によって、借主が一方的に利益を受け続けることは相当ではなく、契約の解消を認めるのが正義公平に適うと考えるべき場合がある。

2) しかし、改正前民法における使用貸借契約の返還義務(改正前民法第597条)や、終了事由について定めた改正民法第597条及び解除権について定めた598条には、当事者間の信頼関係の破壊を理由に使用貸借契約を終了させる定めがない。

民法改正の議論の中では、信頼関係が破壊された場合を使用貸借契約の解除原因とする旨の規律についても検討すべきとの意見もあったようであるが、結局、条文に反映されることはなかった。

3) この問題については、最判昭和42年11月24日民集21巻9号2460頁が以下のとおり判示し、改正前民法第597条2項但書の類推適用により、土地使用貸借契約を解約することを認めている。

【事案】

父母を貸主とし、子を借主として成立した返還時期の定めがない土地の使用貸借について、使用の目的は、建物を所有して会社を営み、あわせて、この会社経営から生ずる収益により老父母を扶養することにあつた事案について、借主はさしたる理由もなく老父母に対する扶養をやめ、兄弟とも往來を断ち、貸主借主間の信頼関係がなくなったとされた事案であつた。

【判旨】

「使用貸借契約当事者間における信頼関係は地を払うにいたり、本件使用貸借の貸主は借主たる上告人A並びに上告会社に本件土地を無償使用させておく理由がなくなつてしまつたこと等の事実関係のもとにおいては、民法第五九七条第二項但書の規定を類推し、使用貸主は使用借主に対し、使用貸借を解約することができるとする原判決の判断を、正当として是認することができる。」

4) 同種事案として、親子間の土地の使用貸借契約において当事者間の信頼関係が

扶養、監護の放棄という借主の行為によつて完全に破壊されたとして解約申入れが効力を生じたと認められた事例として、大阪高判平成9年5月29日判時1618号77頁がある。

また、特殊な事案では、父親が娘婿に土地を使用貸借して建物を建てさせていたが、その娘婿が契約締結当時から、不貞行為等、父親及び娘（被告の妻）の信頼を破壊する行為を反復継続していたが、この事実を秘匿して使用貸借権の設定を受けたという事案について、民法第597条2項但書の類推適用により、使用貸借契約の解除が認められた例がある（東京地判平成23年5月26日判時2119号54頁）。

5) なお、改正民法施行後に成立した使用貸借契約について、信頼関係破壊を理由とする解除をする場合には、改正民法第598条1項類推適用により処理することになる。

以上