

琉球大学学術リポジトリ

いわゆる割当土地関係から生じた賃借権の無断譲受人に借地法第一〇条の買取請求権を認めたのは法令の解釈に誤りがある、とされた事例

メタデータ	言語: Japanese 出版者: 琉球大学法文学部 公開日: 2007-10-30 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 安次富, 哲雄, Ashitomi, Tetsuo メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/20.500.12000/2279

止条件としたものであり、もしそうでないとしても、Xの解除権行使は権利の濫用であり、またいずれでないにしても、一九六八年七月一〇日の本件口頭弁論期日において、本件家屋の買取を請求したので、本件家屋の時価たる金三九九ドルの支払いと引換えてなければ、本件土地を明渡すことはできない、と抗弁した。

原審は、右譲渡が停止条件付である旨および解除権の行使が権利濫用にあたる旨のYの主張をしりぞけたが、割当土地について現時点で、借地法第一〇条の適用を排除すべき理由もないのであるから、右買取請求権の行使によりXY間に本件家屋について売買が成立したと同一の効果を生じたことになるとし、家屋を収去して土地を明渡すべきYの義務と、家屋代金三九九ドルの支払義務は、同時履行の関係にあると、判示した(那覇地方裁判所判決一九六八年二月一日)。

そこで、Xは、左のような理由で上告した。

第一点、原審判決が、本件建物の買取請求を認めたのは、法令の解釈適用を誤った違法がある。

第二点、(省略)。

〔判旨〕

上告理由第一点について……割当土地の制度は、終戦後の混乱期において、土地使用の必要に迫られながら、自己の所有土地が使用できず、又、地主と借地契約をするにも困難な状態にある者に対し、公共、居住、農耕を目的とした土地を地主の承諾なしに割当て使用させた暫定的措置であった。そうして、割当土地上の家屋は、ほとんど暫定的な、いわゆる「規格住宅」又は、これを強化したもの、或いは同程度の建物であり、それで沖縄群島割当土地に関する臨時処理条例は、土地所有者と土地使用者との関係を両者間に賃貸借契約が締結されたものとみなしたが、賃貸借の存続期間を建物所有を目的としたものは、三年と規定し一時的保護措置を認めた。しかして、沖縄群

ないということ、賃貸人に対しその建物の買取を請求することはできない。

本件についてみるに、Yが本件割当土地の賃借人Aから賃借地上の本件家屋を買受け、賃借権の譲渡を受けたが、賃貸人たるXがこれを承諾しないと、本件家屋の買取を請求したことに対し、原判決が借地法第一〇条を適用してYの家屋買取請求を認容した趣旨の認定をしたのは、法律の解釈適用を誤った違法があるといわなければならない。結局、論旨は理由があり、原判決はこの点において破棄を免れない。

〔研究〕

一 判旨は妥当でない。

二 判旨は、割当土地関係から生じた賃借権（以下割当土地賃借権という）の無断譲受人には、借地法（大正一〇年法四九号）第一〇条の建物買取請求権が認められないとする。その理由とするところは、次の二点である。第一に、「沖縄群島割当土地に関する臨時処理条例の廃止に伴う措置に関する立法」（一九五五年六月三〇日立法一六号、以下割当土地法という）は、賃借人の非恒久的建物（いわゆる「規格住宅」）またはこれを強化したもの、あるいはそれと同程度の家屋の所有を目的とする賃借権を保護する必要から制定されたものであること。第二に、割当土地法第二条により設定された賃貸借は、土地所有者の承諾を強制して成立させられたという特殊事情があること。

三 判示点の具体的検討の作業に着手する前に、いわゆる割当土地賃借権の特殊事情を明らかにする意味で、それがどのような変遷過程を経て来たかを概観してみよう（砂川「戦後沖縄の借地法制―割当土地制度を中心として」、琉大法学六号五一頁以下、同「割当土地法の改正―その経過と問題点」琉大法学八号四五頁以下、安次富「沖縄の戦後の土地法制」法律時報四二巻五号七〇頁以下、現行法に至るまでの変遷過程と各時期の法制の問題点が論じられている）。

受令の無断の権を認められた富哲
 借権の行使が認められた事
 生じた事
 から請求され
 関係取得と
 土地買取り
 当第10条
 割地法が
 むの借地に
 わい人に誤
 解釈

割当土地制度は、終戦後の混乱期において、一方では生活再建のため土地使用の必要に迫られながら、自己の所有地が使用できず（自己の所有地を有しない場合と、自己の所有地を有するが、それが米軍に接収された為使用できない場合を含む）、他方、土地所有権関係が皆目不明の状態であったので、地主との間に、利用権を設定することも不可能であるという事情の下でとられた特別緊急措置であった。すなわち、かかる使用すべき土地を有しない者に対し、公共、居住、農耕目的のために地主の承諾なしに、琉球列島米国民政府または市町村長が土地を割当て使用を許したのである。ところが、一九五一年四月一日付で、土地所有権が認定されたので、かかる割当土地利用者が、土地所有者から、明渡請求をされる事態を防止するために、米国民政府は同年四月一六日特別布告第四号「土地所有権について」を制定し、四月一日に遡及して適用した。同特別布告は、同年四月一日から、六ヶ月の暫定期間を限って、割当土地利用に関して、現状維持による保護を与え（同布告一条一項）、それと同時に、沖縄群島政府が割当土地関係規制のための法制定を為すことを促した（同布告二条）。

特別布告第四号の委任を受けた沖縄群島政府は、一九五一年九月二八日、「沖縄群島割当土地に関する臨時処理条例」（一九五一年沖縄群島条例五五号、以下割当土地条例という）を制定し、同年一〇月一日から施行した。割当土地条例では、割当土地所有者と利用者間の関係を一九五一年四月一日に遡って、両者間に賃貸借契約が締結されたものとみなし（同条例二条）、借地権存続期間を建物所有の場合三年、農耕その他の場合一年六ヶ月と規定した（同条例三条）。しかし、建物所有を目的とする土地の場合、三年の借地権存続期間は、災害以外の事由による建物滅失により消滅することにされていた（同条例四条）。また、特別布告第四号第一条二項と同様に、賃借権の無断譲渡・転貸、使用目的の変更、現在占有している土地と同様に使用できる土地を有するに至ったとき、土地を濫用したときは、地主は土地の明渡請求ができる旨の規定をおいた（同条例一三条。なお同趣旨

の規定は、特別布告四号一条二項にも置かれていた。この割当土地条例に定めた三年の期間が満了に近づいた一九五四年三月五日、米国民政府は、布令第一〇三号を発し、建物所有を目的とする割当土地賃借権の存続期間を三ヶ月延長し(同布令一項)、その間に、琉球政府立法院をして、さらに期間延長の必要性の有無について考慮し決定させることにした(同布令二項)。そこで、立法院は、同年六月八日「沖繩群島割当土地に関する臨時処理条例の一部を改正する立法(一九五四年立法一一号)を制定し、従来の「三年」を「四年三月」に改め、建物所有を目的とする割当土地賃借権に限り存続期間を、一九五五年六月末日までとした(ただし、農耕その他を目的とする場合は、何らの改正もなされず、当初の一年六月のままで、一九五二年九月末日をもって消滅した)。

割当土地条例による借地権の期間が満了する一九五五年六月三〇日、「沖繩群島割当土地に関する臨時処理条例の廃止に伴う措置に関する立法」(一九五五年立法一六号)が制定され、同年七月一日から施行された。この割当土地法は、借地権の存続期間をさらに一〇年延長し(同法四条)、割当土地利用関係について、割当土地条例とは基本的に異なった法的構成を試みている。すなわち、割当土地賃借人は、一九五五年七月一日をもって土地所有者に対し建物所有の目的を以て、その土地の賃貸借契約を申込んだものとみなし(同法二条一項)、土地所有者が二ヶ月以内に拒絶の意思表示をしない限り、この申込を承諾したものとみなして(同法二条三項)契約成立をはかった。さらに、「土地所有者は、自らの住居に供すべき建物所有の目的でその土地を使用することを必要とする場合、その他正当な事由があるのでなければ、第一項の申出を拒絶できない」(同法二条四項)として、所有者が拒絶の意思表示をなすについて制限を加えた。さらに、滅失建物の新築による期間延長の規定をおいている(同法四条二項)。この割当土地法は、一九六五年六月二日、立法二七号により一部改正され、同法第四条の一〇年は、一一年に改められた。

の如く述べて否定的に解した。「……借地法第四条(は)……所謂買取請求権を借地権者に与えている。斯る規定のある以上は、假令土地所有者において、土地を利用する正当な事由があって、更新請求に異議を述べることのできる場合であっても、この買取請求権の爲、異議をなすに支障を来すことがあり得るのである(例えば、その家屋等が、自分には不用であり、又は買取するには余りにも高価である等の場合)から、立法第一六号に斯る規定を捜入しなかつたのは結局申出を拒絶するかどうかについては土地所有者の意思を重視した一つの理由とみて差支えないと思われし、或はこの規定を社会経済上の見地からの規定とみたとしても、結局右と同様で、当地の現状においては社会経済上の見地からの斯様な家屋保存の必要を認めず、専ら土地所有者の事情を重くみているからであると解せられる」(琉球上訴裁判所判決一九五八年九月五日、琉球上訴裁判所判例集六卷五〇頁)。この判決は、一般的に割当土地賃貸借関係には、民法、借地法の規定は、適用される余地がないものとするものではなく、具体的に借地法第四条の建物買取請求権について、割当土地賃貸借関係の特殊性からみて、問題を否定的に解していると理解すべきである。

学説は、割当土地賃貸借関係は、通常の借地関係とは異なる特殊な側面を持ってはいるが、その法律的形態は、やはり建物所有を目的とする土地の賃貸借に相違ないので、建物保護法や借地法さらには民法等の事項的適用範囲にも包含されるから、一次的には、立法第一六号の適用を受けるが、同立法で特に規定していない事項に関しては、二次的に借地関係についての一般法たる前記諸法が適用されるとする(砂川「戦後沖繩の借地法制—割当土地制度を中心として—」琉大法学六号八一頁以下)。

割当土地賃貸借関係も、建物所有を目的とする土地の賃貸借であり、その点では、借地法、民法等の適用を受ける本来の土地の賃貸借と何ら異なるところはない。しかし、割当土地賃貸借関係は特殊な面を有するので割当土地法という特別法で規制されているにすぎない。したがって、問題を肯定的に解している前掲学説は妥当である。形

受讓断の無効を認められたのは、民法第10条の適用が、それともこれを否定する趣旨であるかが問題となる。本件は、まさにこの点に関して、はじめて真正面から取り組んだ判例である。

式的に言えば、割当土地賃貸借関係は、割当土地法に特別な規定がない場合には、割当土地の特殊性から、特に借地法、民法等の適用を排除する趣旨と解されるのでない限り、結局、これら法律の適用があると解すべきである。もちろん具体的に、借地法等の各条項の趣旨との関係で割当土地賃貸借関係の特殊事情による適用排除の有無が個別的に検討されるべきである。

ところで、割当土地法は、割当土地賃貸借権の譲渡、転貸に対し、賃貸人の承諾なき場合に関して規定を欠いている。これは、立法上の空白として、民法第六一二条および借地法第一〇条の適用があるのか、それともこれを否定する趣旨であるかが問題となる。本件は、まさにこの点に関して、はじめて真正面から取り組んだ判例である。

五 (1) 判旨は、割当土地賃貸借関係に、借地法第一〇条の適用がない旨の結論を導くための理由として、第一に、割当土地法は、割当土地の賃借人の非恒久的建物の所有を目的とする賃借権を保護する必要から制定されたものであるとする。

たしかに、割当土地の上に存する建物は、粗末なタン葺、茅葺の家屋が大部分で、瓦葺、ブロック建家屋はきわめて少ないようである。しかし、建物の耐久性の有無は、借地権の存続期間とは関係を有するが、借地法第一〇条の建物買取請求権を否定する理由とはなり得ないと解すべきである。

問題は、借地法第二条以下の期間保護の規定の適用が排除される一時借地権(借地法九条)にあたらないかという点である。というのは、一時借地権には、借地法第四条二項のみならず、第一〇条も適用されないとするのが判例(大判昭和五年三月三日新聞三三三二五号一〇一頁、大判昭和七年六月二日民集一一九八頁、最判昭和二九年七月二〇日民集八卷一四一五頁、最判昭和三年一月二七日民集一二卷三三三〇頁)であり、これを支持する説(戒能・

借地借家法九六頁、後藤・借地借家(借地篇)三二一頁、我妻・債権各論(中の二)四九七頁、広橋「借地人の建物買取請求権」契約法大系Ⅲ一九頁、関口「一時賃貸借」契約法大系Ⅲ三三二頁)もあるからである。ところで、借地法九条の「臨時設備其ノ他一時使用ノ為借地権ヲ設定シタルコト明ナル場合」とは、何を意味するのか、議論のあるところであり、判例も二つの考え方のものに分れている(星野・借地借家法(法律学全集)二四、二五頁)。その一は、当事者の意思を基準にするもので、例えば、「賃貸借を短期間に限って存続させる合意があったと認むべき相当の理由がある場合」(大阪高判昭和三年五月二二日下級民集七卷五号一三二五頁、東京高判昭和四〇年二月二三日東京高時報一卷二号三一頁)や賃貸人が一時賃貸借としたいとする意思を賃借人が「知り且つこれを承諾して」いたこと(高松高判昭和二年一月二七日一最判昭和三年二月七日民集一卷二四〇頁の原判決)とするものである。その二は、借地法の関係規定を適用する必要性の有無という純客観的見地から判断せよとするものであり、例えば、「建物使用の目的態様からみて、借地人を賃貸借の期間の上から保護する必要のないことが、積極的に社会観念上明日に認められる」か否かを問題にするものである(大阪高判昭和九年九月三日高裁判集七卷六〇五頁)。結局、一時借地権という概念の意味は、借地法第二条ないし第八条の二(一時借地権には借地法第一〇条の適用もないとする判例、学説に立てば、一〇条も含む)の適用がないところに意味がある。要するに、それらの規定の適用を認めなくてもよいようなものでなければならぬ。従って、借地法の関係規定を適用する必要性の有無という客観的見地から判断すべしとする立場が正当であろう(広瀬・借地借家法(法律学体系コンメンタル編19)一五〇頁、星野・借地借家法二五頁)。そうだとすると、割当土地賃借権は、再三にわたる期間延長により存続がはかられてきており、ついに、一九六六年九月一日以後は、借地法の適用を受けることにされていること。とくに、割当土地法に至っては、契約的法構成によって設定された賃貸借関係を基礎として宅地の社会的利用関係の合理的維持を図ろうとする趣旨がうかがわれること。以上のことから、割

資本の若干の回収を重くみる。割当土地上の建物が、一般の建物に比して、概して堅固さにおいて劣り、投下資本額も比較的少ないのが多いという特殊な事情があるとしても、割当土地借地人の有する借地権の譲渡を全く否定し投下資本回収の機会を奪うということは、沿革上、借地人の保護が強化されて来た趣旨にも反するし、また、耐用年限の残っている建物をみすみす収去せざるをえないということも社会経済上の見地から是認せられないであろう。

以上みて来たように、本件が掲げている非恒久的建物の所有を目的とするからという理由は、借地法第一〇条の適用を排除するに十分な特殊事情とは解されない。

(2) 判旨は、第二の理由として、割当土地賃貸借関係は、土地所有者の承諾を強制して成立させられたという特殊事情を掲げる。

割当土地賃貸借関係の沿革をみたように、たしかに、地主の側の自由意思が多かれ少なかれ無視されたという事情は、否定できない。しかし、このことは、割当土地条例の下においては顕著であったが、割当土地法において、大分薄らいで、本来の自由契約的な賃貸借関係に接近して来ている。すなわち、この立法では従来の賃借人から地主に対し、新たに賃貸借の申込をしたものとみなした上で（申込の撤回・申込の撤回まで禁じた趣旨とは解されない）、申込については強制されているとはいえない）、これに対する地主の諾否決定の自由を認めるという構成をとっている。もっとも、地主の諾否決定の自由といっても、「正当の事由」がある場合であって、かつ二ヶ月以内に限り拒絶し得るにすぎないという制約が課されている（割当土地法二条三、四項）。従って、二ヶ月以内に、「正当の事由」に基づいて拒絶の意思表示をしない限り、たとえ諾否の意思が不明の場合であっても、承諾を擬制される（割当土地法二条三項）。要するに、割当土地法の下においては、諾否決定の自由に制約はあったが、それは全く地主の意

土地の賃貸借を法定されたとはいえ、そもそもその起源は、土地所有者の意思を無視して高権的に土地の使用を許された者である) となっており、そこに差異があるようにみえるが、土地所有者の諾否決定の自由という点からみれば、何等本質的差異を見い出すことは出来ない。しかるに、かように土地所有者の意思を強制して設定された権災都市借地借家臨時処理法による借地関係についても、借地法第二条の規定を除いては、借地法―したがって、第一〇条も含めて―の適当を認めるのが一般的な学説であるようである(注釈民法四二八六頁、星野・借地借家法(法律学全集一三頁))。

以上みてきたようなことから、地主の意思決定の自由を制約したということから、借地法第一〇条の適用を排除することは、妥当でない。さらに、割当土地賃借人の生活基盤の保護という観点から、本来的契約関係に接近せしめて存在をはかって来られたという沿革からしても、前述のような機能を有する借地法第一〇条の適用を排除すべき理由はない。

六 判旨が掲げている二点の割当土地賃貸借関係の特殊事情は、割当土地賃貸借関係に借地法第一〇条が適用されないということを根拠づけるのに十分ではない。したがって、結論の点では、借地法第一〇条の適用を肯定している原審の方が妥当であった。

なお、一九六六年八月一〇日の立法第一一七号により、割当土地賃借権についても、借地法(大正十年法律第四九号)でいう賃借権とみなして、一九六六年九月一日から借地法が適用される旨の規定(割当土地法六条の二)が置かれたので、割当土地賃貸借関係には借地法第一〇条を適用しないとす本件の立場は、なお一層妥当性を失うことになろう。