

【民事判例研究】

増 成 牧

幼稚園の園舎敷地に隣接する土地をその運動場として使用するためにされた賃貸借が
借地法^①一条にいう「建物ノ所有ヲ目的トスル」ものに当たらないとされた事例

平成七年六月二九日最高裁第一小法廷判決（平成四年（オ）第一八七八号借地権存在確認請求本訴、賃借権不
存在確認等請求反訴事件）判例時報一五四一号九二頁、判例タイムズ八八七号一七四頁、金融商事判例九七八号
二五頁、金融法務事情一四四〇号三八頁

一 事実の概要

X（本訴原告（反訴被告）、控訴人、被上告人Ⅱ学校法人萩原学園）の代表者、Xは、昭和三〇年八月一日に
幼稚園設置認可を受け、昭和三六年に本件係争地（以下B地と称す）の隣地（以下A地と称す）に幼稚園を移転
した。当時、A地には北側に木造園舎が並んで建ち、南側に運動場、プールがあった。Xは、昭和四一年五月以
降頃、入園幼児の増加を見込み、A地にプレハブ園舎を増設することを企図し、不足する運動場用地としてY
（本诉被告（反訴原告）、被控訴人、上告人）の先代、YからB地を賃借した。この賃貸借契約については昭和四

四年三月二六日に公正証書が作成され、運動場として使用する目的、期間二年、公用徴収その他の行政処分により賃借物が取用使用制限され賃貸借契約を継続することができない事情が生じたときには賃貸借は当然に消滅する旨の特約条項が定められた。X'は昭和四三年三月以降昭和四五年三月までの間にA地にプレハブ園舎を増設。

昭和四八年に本件原告学校法人Xが設立され、本件賃貸借契約を承継。昭和四八年三月には、A地に鉄骨造陸屋根二階建ての新園舎が建築された。昭和四九年三月二九日、新たに本件土地賃貸借公正証書が作成され、期間を昭和五十一年三月二七日までとされた。昭和五十一年、Y'の死亡によりYが本件賃貸借の貸主の地位を承継。昭和五十五年二月七日、X Y間で本件土地賃貸借に関する調停が成立し、期間を昭和五十九年四月四日まで、地代月二八万円とすることが決められた。同時に、期間満了の時点で双方話し合いの上更新することに異議がない旨のY代理人の念書がXに差し入れられた。昭和五九年一〇月一日にもX Y間に調停が成立し、期間を平成元年三月三十一日までとし、地代を月三四万五千円とすることが決められた。昭和六三年八月三〇日、越谷駅西口土地区画整理事業によりB地が仮換地指定を受けた。昭和六三年九月八日、Yが更新拒絶の意思表示を書面で通知。XがYに対し賃借権の存在確認請求をしたのに対し、反訴としてYが賃借権不存在確認、土地明渡等を求めて訴えを提起したのが本件訴訟である。⁽²⁾

Xは、本件土地(B)は運動場用地として賃借したものが隣地で営む幼稚園にとつて不可欠なものでありその土地利用が園舎の存続と密接に関連しているから本件賃貸借は建物の所有を目的とするものであるところ、期間は当初二年として契約されたが契約当時(一九六三、四年頃)X主張(木造園舎が建っていたので借地法二条一項により存続期間は三〇年となり、さらにその後の堅固な建物への改築(一九七三年)により借地法七条が適用されて平成一四年(二〇〇二年)まで存続すると主張。

これに対し、Yは、一切の建物を建てないとの約束のもと運動場として使用する目的で賃貸したので建物所有を目的とするとはいえず、存続期間満了により賃貸借は終了した、特約に基づき賃貸借は終了した、と主張。

二 訴訟の経緯

1 第一審（浦和地裁越谷支判平三年二月二八日）

詳細不明。X控訴。

2 第二審（東京高判平四年七月一日日高民集四五卷二号一三四頁、判夕八二二号二六四頁）

原判決取消。Xの賃借権確認。Yの反訴請求棄却。

理由として、まず、本件賃貸借は、Xが自己所有地に園舎を設置して営む幼稚園の運動場として使用する目的で成立したものであるが、幼稚園にとって園舎に近接する運動場が必要であることは当然であり、そのこととは文部省令の設置基準からも肯定され、本件賃貸借契約締結当時本件土地は幼稚園の運営にとって不可欠のものであった旨述べた上、本件公正証書では、「賃貸借の目的は運動場としての使用であり、期間の定めも短期になつてはいるが、実際上は、園舎及びその敷地と本件土地の運動場とが一体的施設として園児保育のために継続的に供用されるものであることは、Yにおいても、これを認識したうえで賃貸借契約を締結したものであると認められる。その後幾度か行われた契約の更新は、実質的に賃料の改定のためのものであつて、本件紛争に至るまで少なくとも二〇年余にわたつて賃貸借関係が継続してきたこと、また、対価関係についても、権利金等の授受こそ認められないものの、地代は逐次値上げされ、平成元年四月一日時点の賃料は月額四一万四〇〇〇円で、本件土地に対する公租公課の二・五倍程度となつてはいること、事実関係をも合わせ考えると、本件賃貸借は、本件土

地そのものの上に建物を所有することを目的とするものではないが、隣接の園舎敷地における建物所有を達するためにこれと不可分一体の關係にある幼稚園運動場として使用することを目的とするものであるから、借地法の趣旨に照らし、同法一条にいう『建物の所有を目的とする』ものといふべきである。」とし、本件賃貸借の成立時期は少なくとも昭和四一年五月（一九六六）頃以降であるところ、契約当時木造園舎があつたが、二〇年以上の期間が定められてないので、借地法二条一項により存続期間は三〇年となり、当審口頭弁論終結時の平成四年五月二十九日（一九九二）までには本件賃貸借は期間が満了していない、とした。

3 上告理由

借地法の解釈適用の誤りを理由にYが上告。概ね次のように主張した。

建物所有を目的とするとは借りた土地上に建物を築造し所有することを主たる目的とした場合をいうのであり、貸地上に付属建物を築造したケースでも借地の主たる目的は別にあるとして借地法の適用を否定するのが従前判例である。本件土地賃貸借の目的は公正証書で運動場敷地と明記されており、借地法の適用のないことを前提に二年毎に更新してきたし、また権利金の授受もない。本件土地には付属建物はなく、運動場敷地を運動場として使用している事案であり、投下資本もかかってないから明らかに借地法の適用なき事案である。

貸地上に建物を建てない場合にも借地法の適用があるとすれば、貸地に隣接する借主所有地の建物が築造、建替えされるとそれにあわせて貸地の存続期間が左右されようが（借地法七条）、貸地人においてこれに異議はさめないため、不都合である。また、隣地所有者に駐車場用地として土地を貸しても、隣地所有者のビル、店舗のため必要不可欠として借地法の適用が争われ、紛糾、取捨がつかなくなり、借地法の適用が無限に広がる可能性がある。

隣地建物所有の目的を達するために不可分一体に利用するものとして貸地を使用する目的の賃貸借でも借地法一条にいう建物所有を目的とするものというべきとする不可分一体論は、建物存立地と隣地とがともに借地である場合とか、建物存立地が隣地借主所有地であるときなら隣地が建物存立のための容積率、建坪率のために必要もしくは隣地が通路として必要であるとかの限られた場合でなければならぬ。仮に建物存立及び使用のために不可分でない場合にも不可分一体論で隣地にも借地法の適用が認められるとしても、借主において他に用地が確保できず、貸地がなければ法定の基準を満たさず、借主の事業経営の存続が不可能であるような場合でなければならぬ。

4 最高裁

破棄差戻。

「原審の確定した事実関係によれば、本件賃貸借の目的は運動場用敷地と定められていて、YとXとの間には、Xは本件土地を幼稚園の運動場としてのみ使用する旨の合意が存在し、Xは現実にも、本件土地を右以外の目的に使用したことはなく、本件賃貸借は、当初その期間が二年と定められ、その後も、公正証書又は調停により、これを二年又は四年ないし五年と定めて更新されてきたというのであるから、右のような当事者間の合意等及び賃貸借の更新の経緯に照らすと、本件賃貸借は、借地法一条にいう建物所有を目的とするものではないというべきである。なるほど、本件土地は、Xの経営する幼稚園の運動場として使用され、幼稚園経営の観点からすれば隣接の園舎敷地と不可分一体の関係にあるということができるが、原審の確定した事実関係によれば、園舎の所有それ自体のために使用されているものとはいえず、また、上告人においてそのような使用を了承して賃貸していると認めるに足りる事情も、うかがわれないから、本件賃貸借をもって園舎所有を目的とするものということは

できない。」

三 検 討

以下の検討としては、二・四で引用した最高裁判示部分を便宜上なるほどの前と後とに分け、前の部分に関係して、借地法適用の要件の問題、とくに建物所有を目的とするということの意味の問題を取り上げ、後の部分に関係して、隣接A地に建物がある場合に建物の存立しない隣接B地に借地法の適用があるかどうかの問題について行いたい。

1 借地法適用の要件

(1) 序

借地法一条の「建物ノ所有ヲ目的トスル」という文言の解釈問題においては、従来、第一に、そこでいう「建物」とはなにか、第二に、建物所有を「目的トスル」とはどういう意味かについて議論されてきた。

まず、前者について、学説は、ある建造物が建物といえるかどうかは社会通念と建物の概念が問題となっている。当該立法の趣旨によって定まるとし、建物とは住居・営業・物の貯蔵等の目的に使用される独立性のある建造物を広く指称し、工作物よりは狭い概念であるとしている⁽³⁾。具体的には、たとえば、テレビ塔、ガスタンク（鈴木祿弥・借地法上一二五頁）、橋、広告塔（三宅正男・民商五九卷一号一一九頁）、テニスコートの設備（山田晟・判民昭和一五年度四六九頁）、電柱、記念碑、ガソリンスタンド（奥村長生・最判解民昭和四二一年度六四七頁）は建物に含まれないとされている。判例では、借地法にいう建物とは一般通念にしたがってその意義を定むべき

で、必ずしも家屋台帳等の公の帳簿に記載され課税の対象となっているものだけに限るものではないとしたものがある（最判昭和二八年一月二四日民集七卷一三号一六三三頁⁽⁴⁾後掲【最7】）。これは基本的に通説と同趣旨と見られている。

次に、後者についてであるが、本件と関係するのはむしろこちらの論点であるので、以下、項を改め見ていきたい。

(2) 確立した適用（解釈）基準

建物所有を「目的トスル」とはどういう意味かについて、これまで判例において確立されてきた適用（解釈）基準として、次のものがあげられよう。すなわち、借地上に建物が存在するが建物所有以外の目的をもった土地利用も併存している場合には、建物所有が当該借地の「主たる目的」であるか否かによって、当該借地全体について借地法適用の有無を決するという基準である（大判昭和十五年一月二七日民集一九卷二一〇頁⁽⁵⁾後掲【大1】をはじめ、最判昭和四二年一月五日民集二二卷一〇号二五四五頁⁽⁵⁾後掲【最4】など）。

これは、学説においても一般に支持されているところである（我妻栄・各論中一四八六頁、鈴木祿弥・借地法上一二七頁、幾代通・広中俊雄編・新版注民（一五）三七一頁〔望月礼二郎・水本浩〕⁽⁵⁾）。

(3) 従来の裁判例（最上級審）

(2) にあげた基準によるものを含め、建物所有の目的をめぐって借地法の適用の有無が問題とされた従来の最上級審裁判例としては次のものがある。結論の違いより整理すると、次のようになる。

(i) 建物所有の目的を否定した例

【大1】 大判昭和十五年一月二十七日民集一九卷二二一〇頁

【最1】 最一判昭三五年六月九日裁判集民事四二号一八七頁ジュリ二〇八号一四七頁

【最2】 最一判昭三八年九月二十六日裁判集民事六七号六六九頁

【最3】 最三判昭三八年一〇月一日民集一七卷九号一一二八頁

【最4】 最三判昭四二年一二月五日民集二一巻一〇号二五四五頁

【最5】 最一判昭四九年一〇月二十五日裁判集民事一1三号八三頁

【最6】 最一判昭五〇年一〇月二日判時七九七号一〇三頁裁判集民事一一六号一二七頁⁽⁶⁾

(ii) 建物所有の目的を肯定した例

【最7】 最一判昭二八年一二月二四日民集七巻一三号一六三三頁

【最8】 最二判昭五八年九月九日判時一〇九二号五九頁金商六八三三三頁

建物所有の目的が否定された【大1】は、露天造船用の目的であり建物はその目的のために従として使用せられるものにすぎないとされたものであり、【最1】は、自動車運転練習場とする目的であり建物はその目的の便宜に供するため付随的に設置されたにすぎないとされたものであり、【最2】は、セメント瓦並びにその材料置場として使用する目的であり建物はその目的のために従として使用されていたにすぎないとされたものであり、【最3】は、集荷競売のための農作物の置場として使用する目的であり雨覆程度の簡単なトタン屋根のバラックを建てることのみが許され、壁、床を設けない約定であったというような事情の下で、建物所有を目的とする賃

貸借の合意がなされたとは認められないとした原審の判断を是認したものであり、【最4】は、ゴルフ練習場として使用する目的の契約でこれを社会の通念に照らして考えればその主たる目的は反対の特約がある等特段の事情のない限り右土地自体をゴルフ練習場として直接利用することにあつたと解すべきであるとして借地法の適用を認めた原審を破棄差戻したものであり、【最5】は、バッテリー練習場に利用する目的の契約で、営業場に必要な切符売場、管理人室等の建物所有は土地利用の従たる目的にすぎないとされたものであり、【最6】は、同じくバッテリー練習場として使用する目的の例で、承諾なく建物・構築物を建設してはならず、承諾を受けて建築する建物も仮設のバラック式のものに限り、かつ、床面積も延一六・五二平米を超えないものとする等の事実関係のもとで建物所有を目的としなかつたとした原審を是認したものである。

これに対し、建物所有の目的が肯定された【最7】は、当初漁網干場としての使用目的であつたが途中から建物所有目的に変更されたとして借地法の適用を肯定した原審を是認し、併せて木造亜鉛葺あるいはスレート葺という程度の建物で課税台帳に記載のないような場合には借地法の適用はないと主張する上告を棄却したものであり、【最8】は、自動車学校木造家屋建築の敷地とすることを目的とする土地賃貸借契約につき建物所有目的を認めた原審を是認したものである。

(4) 建物所有の目的は何によつて決まるか

ところで、同じ自動車練習場に関する事例でありながら、結論を異にした最高裁判決（建物所有目的を否定した【最1】と、肯定した【最8】）を比較分析して、「建物ノ所有ヲ目的トスル」という文言の解釈についての最高裁の考え方をより深くないし実質的に探らうとする試みがある（鎌田薫・判タ五二二号一〇二頁、松岡久和・

民商九〇巻五号七五一頁)。兩判決の相違は、【最1】判決の事案の詳細が掲載紙からは不明であるため必ずしも明らかでないが、【最8】判決掲載の判例時報コメントによると、次の三点にあるとされる。すなわち、①【最1】事件では借地の目的が借地契約に明記されていないが【最8】事件ではその目的が明記され、しかも「木造家屋の敷地に使用する」ものとされていること、②【最1】事件では借地上に校舎が建てられていないが【最8】事件では単に倉庫、事務室のみでなく二七八平米の校舎が建てられていること、③【最1】事件では建物の敷地として利用されている部分はわずか〇・五%程度であるが、【最8】事件では約四・五%であること、である。このいずれが重要視されたのかについては、①②であることに疑いないとする見解(鎌田薫・判夕五二二号一〇四頁)⁽⁷⁾、【最8】判決では校舎が練習コースとともに有機的の一体として賃借人が土地を利用している点が重視されたのであろうかとする見解(松岡久和・民商九〇巻五号一一五頁)⁽⁸⁾がある。

これら二つの判決及びこれらに加えて先に概観した最高裁判決を併せて眺めると、借地法一条の適用基準として最高裁は次のような基準をこれまで示してきたのではないかと思われる。

まず第一に、主従による基準である。これは、先述のように、借地上に建物が存在するが建物所有以外の目的をもった土地利用も併存している場合に、建物所有が当該借地の「主たる目的」であるか否かによって、当該借地全体について借地法適用の有無を決するという基準であり、大審院時代の判決によって採られ、最高裁になつてからも引き継がれるものである。

しかしながら、この基準は、【最4】判決において、若干の変容があったのではないか。【最4】判決は、ゴルフ練習場として使用する目的の契約で、社会通念に照らして考えれば、主たる目的は土地自体をゴルフ練習場として利用することにあつたとして建物所有目的を肯定した原審を破棄差戻したものが、調査官解説⁽⁹⁾によると、ゴ

ゴルフ練習場では、「打球が場外に飛び出すのを防止するため、四囲に支柱を立て、上面や側面をネットで覆う等の設備」が施されるが、「それ以上に、屋根、周壁、床等までを設ける必要は認められ」なく、「このようなゴルフ練習場の設備自体は、社会通念上、一種の工作物であるとはいえても、いまだ建物であるとはいえないと解するのが相当であ」り、「それが営業のために設けられる場合には、さらに、客の来集に備え、事務所、休憩所、物置等の建物や打撃席の雨覆い等をも設けるのが通例であろうが、それはゴルフ練習場経営のための付属の建造物にすぎないのであって、それらの建造物を建築し、所有することが、ゴルフ練習場として使用する目的でされた土地の賃貸借の主たる目的であるとはいえることができないうであろう。」とし、「本判決は、このような見地から、ゴルフ練習場として使用する目的でされた土地の賃貸借は、反対の特約がある等特段の事情のない限り、『建物ノ所有ヲ目的トスル』賃貸借とはいえないとして、その賃貸借に借地法を適用することを、原則的には、否定すべきことを判示したものと認められる。」とする。同判決においては、反対の特約等特段の事情があれば建物所有を目的とすることもありうるものともいえないか。すなわち、ゴルフ練習場として使用する目的で土地を貸借した場合、そこから建物所有を目的とするものだと一般に考えることはできないが、しかし、併せて建物所有を目的とするという特約があれば特約の結果として建物所有の目的としての賃貸借にもなりうることを認めたといえるのではないか。

だとすると、第二に、主たる目的はともかく、貸主において建物を建築し所有してよいとの許容があれば、建物所有を目的とする賃貸借となるという基準も最高裁は有しているのでないかと思われるのである。借地法の適用を否定した【最3】判決、肯定した【最7】判決は、必ずしも主従の基準を考慮したものでないが、建物所有の目的を否定あるいは肯定している。

そして、第三に、第二の基準とも関係して、必ずしも契約書だけにとらわれるものでないにせよ、契約書で書かれているところは契約目的を定める上で重要な一つの指標とすべきであるという意味において、建物の敷地とする旨の契約書の記載は建物所有目的を肯定する有力な資料とされているという基準があげられる。この点は、最高裁が、【最8】判決と【最1】判決との相違を特に先の①を重視したものと理解すれば、このようにいうことができるのである。

加えて、第四に、建物所有の目的と明記されてなくても、当該目的での土地使用において通常建物を建築しし有することを伴うものと一般的に考えられる場合には、建物所有の目的を肯定してよいという基準を最高裁は持ち合わせているのではないか。【最4】判決と【最8】判決とを対比して眺めると、あるいはそうではないかと思われるのである。もっとも、第四の基準を認めるとすると、【最8】判決と【最1】判決との結論の違いの説明が困難である。⁽¹⁰⁾

ところで、ある土地の賃貸借契約が建物所有の目的であるかどうかは、何によって決まるものか。有力学説は、挙って、第一に当事者の意思によって決まる旨を説いている。⁽¹¹⁾ そうだとすると、最高裁の適用基準としても、第二のそれがまず基本に位置すべきであり、それを補助するものとして、第一、第三、第四の基準が存するというべきように思われる。

(5) 本判決「なるほど」より前の部分について

以上(4)に述べたところから、本件判決なるほどまでの部分のみをみると、まず、運動場として使用することを目的として土地賃貸借契約が締結された場合に、そこから一般に建物所有を目的とするという当事者の意思を認

めることには無理があると思われる、この点の最高裁の判断は妥当と思われる。

次に、現実にも運動場目的以外に使用されることがない、という部分であるが、契約締結以降に運動場になんらかの建物が建築され、それに貸主も異議を述べなかつた様な事情があれば、契約の途中で建物所有の目的に変更があったことも考えられるが、そうでないのであるから建物所有の目的に変更されたとは考えられないので、そういう意味で、この部分の最高裁の判断も妥当と思われる。

最後に、本件契約の更新の経緯からしても建物所有を目的とするものとはいえない、とする部分であるが、短期間で契約が更新されてきたことから一般的に建物所有を目的とするものでないといえるかどうかは疑問があるが、本件では、昭和五年二月七日の調停の際に、借主は貸主代理人より期間満了時点で双方話し合いの上更新することに異議がないとの念書の差し入れを受けているが、このことからすると、借主においても借地法の適用がないことを前提としていたと理解するほうが素直に思われる。

以上からして、判旨なるほどより前の部分は妥当であると考ええる。

2 建物のない隣接B地への借地法の適用

(1) 本判決の含み

次に、建物のない隣接B地への借地法の適用の有無の問題である。従来の最高裁判例では、借地法の適用があるのは、当該借地上に建物が築造され所有される場合であることを当然の前提としていたように思われる。すなわち、最判昭和四二年一月五日民集二二卷一〇号二五四五頁「前掲【最4】は、「借地法一条にいう『建物ノ所有ヲ目的トスル』とは、借地人の借地使用の主たる目的がその地上に建物を築造し、これを所有することにあ

る場合を指し」と判示するが、その表現からして借地の上に建物が建築される場合をごく当然に考えているように思われるのである。もっとも、建物保護法一条に関する事例（後出最判昭和四〇年六月二十九日民集一九巻四号一〇七二頁）についての調査官解説⁽¹²⁾では、教筆の借地の一括利用が建物の利用に對しいっそう緊密な関係を有する場合には、隣接地が建物所有の目的であることもありうるということが述べられている。

これに対して、本判決の、なるほどより後の部分を見ると、建物のない隣接B地への借地法の適用を、場合によっては肯定する含みもたせられているように思われる（判時一五四一号九四頁コメントも同旨）。

(2) 類型

それでは、建物のない隣接B地への借地法の適用の有無の問題をどう考えるべきか⁽¹³⁾。以下、建物の存立している土地をA地、それに隣接する建物の存立していない土地をB地と称したい。そして、B地への借地法の適用の有無が問題となる類型として、判例時報一五四一号九二頁以下のコメントでは、B地借主のA地に対する権利の違いに着目して、1、B地とA地を同一貸主から借りている場合、2、A地の貸主とB地の貸主が異なる場合、3、A地をB地の借主自身が所有している場合に分けている。しかし、本件上告理由あるいは後に紹介する下級審裁判例をも視野にいれると、B地の利用態様ないし（A地にとっての）必要性がいかなるものかの点も、隣接B地への借地法適用の有無の判断につき影響が存するように思われる。そこで、B地の利用態様ないし必要性として次の（a）～（b）の四つの類型を想定し（i）、他方、A地に関する権利の違いから次の（1）～（4）の四つの類型を想定してみたい（ii）。

(i) B地の利用態様ないし必要性の違い

A地 B地

(a) 建物存立 建坪率・容積率のため必要↓B地なければA地上建物の取壊し

(b) " 公道への通路として必要 ↓B地なければA地上建物の物理的利用不可

(c) " 運動場、教習場として必要↓B地なければA地上建物の法律上利用不可

(d) " 作業地、駐車場、庭に必要↓B地なければA地上建物の実際上利用不便

(ii) A地に関する権利の違い

A借地 B借地

(1) 甲から借地 甲から借地

(2) 乙から借地 甲から借地

A所有地 B借地

(3) 甲から取得 甲から借地

(4) 乙から取得 甲から借地

(iii) 両地を一括して貸借された場合と、それぞれ目的を定めて貸借された場合

なお、以上(i)(ii)とは異なった角度から、(ア)両地を一括して貸借された場合と、(イ)それぞれ目的を定めて貸借された場合とを分けて考えることも必要と思われる(もつとも、借り増しの場合がこのいずれであ

るかの振り分けは、個々の事情によって微妙であろうが。

たとえば、(ii) (1) の類型で、両地が一括して貸借され、目的としては建物所有をも含んでいるという場合には、両地が全体として建物所有を目的として貸借されたものとみるべきであろう。一〇〇〇坪で一筆の土地が貸借された場合と、数筆あわせて一〇〇〇坪の土地を一括して貸借された場合とは、たまたま人為的な土地の区分が存するだけで、そのことから当事者の意思として、目的に違いを設けて貸借したものとする理由はないと思われるからである。逆に、一筆で一〇〇〇坪の土地のこの部分に建物を建て、この部分は作業地等として使用するものであって建物は建ててはならないと約定された場合、作業地等として使用すべき部分⁽¹⁴⁾に関しては建物建築についての貸主の許容はないから建物所有を目的とする貸借とはいえないと思われるが、以上のことと対比すれば、数筆の土地を同時に賃貸借したが、建物を建ててよいのはA地のみでB地は建ててはならないとした場合、建物所有を目的とする土地の賃貸借はA地のみと考えるのが妥当と思われる。

そして、(ii) (2) の類型では、土地は筆として区分されており、貸主も異なるのであるから、それぞれの土地貸借の目的が何かは、それぞれの土地の所有者との関係で決まってくると言わざるをえない。仮に、A B両地が同時に貸借されたとしても、B地の目的として建物所有の目的で貸主が賃貸したという事情がない限り、A地が建物所有の目的で貸与されたものであるからといってB地までもが建物所有を目的とするものとなるとはいえないように思われる。ただ、B地の利用態様ないし必要性として、(i) の (a) (b) の類型にあたる場合には、B地の貸主甲において、B地が借主のA地上の建物のために必要であるとの認識を有するものと認定されやすいといえよう。

以上のように、両地を一括して利用する目的で貸借された場合と、それぞれ目的を決めて貸借された場合とで

は、建物のない隣接B地への借地法の適用の有無の判断は変わってくると思われる。

(3) 従来 of 裁判例

(一) 下級審裁判例

それでは、これまでの裁判例はどうか。

まず、建物のない隣接B地への借地法の適用が問題となったこれまでの裁判例として、いずれも下級審であるが、次のものがある。

【下1】 東京地判昭二年一月二二日法律新報一三三号一八頁

【下2】 大阪地判昭二六年六月二六日判タ一六号五七頁

【下3】 東京地決昭四四年四月一四日下民二〇卷三・四号二一三頁

【下4】 東京地判昭五二年二月一五日判時九一六号六〇頁

【下5】 東京地判昭五五年一月三〇日判時九六九号八七頁訟務月報二六卷六号八九九頁判タ四一五号

【下6】 東京高判昭和七年六月一〇日訟務月報二九卷一号三六頁

【下7】 東京地判平二年五月三一日判時一三六七号五九頁

【下8】 東京地判平成二年六月二七日判タ七五一号一三九頁

以上を、(2)で示した類型別に位置づけると、次ページの表のようになろう。

以下、下級審裁判例を、それぞれ紹介しよう。

・類型別一覧（適用肯定→○、適用否定→×） （ ）は特殊事情あり

| | (a) | (b) | (c) | (d) |
|-----|-----|------------------------------|----------|------------------|
| (1) | | 【下1】 ○ | | 【下2】 (○) |
| (2) | | | 【下8】 (○) | 【下4】 ○ 【下7】 × |
| (3) | | 【下3】 ○ 【下5】 ○ 【下6】 (×) | | |
| (4) | | | 【下8】 (○) | 【下4】 ○ |

【下1】は、A地に存する家屋の汲取口並びに勝手口への通路としてB地が賃借されていたという事案で、借地法一条に所謂建物所有を目的とする借地とは建物の全部または一部が該借地上に基礎を置く場合のみを指称するものでなく、一つの土地に建物を所有し右建物の利用のためにその敷地に隣接する他の土地を賃借するような場合も右隣接地が建物所有を目的とする借地ということができるとした。

【下2】は、先にA地を賃借し船舶修理及び小型船建造の工場を建設した後、同一貸主からB地を右工場の荷揚げ及び積荷をする目的で借増した場合に、隣接地の建物を利用するために他の土地を賃借し、これを一体として使用するような場合も、建物所有を目的とする賃借権と解するを相当としたものである。

【下3】は、自己所有A地に存立する建物の譲渡に併せて、建物の利用上通路として必要なB地の譲渡を貸主が承諾しないために、通路としてのみ使用する目的で賃借されたB地の譲渡許可の申立事件で、「本件借地権は専ら通路とする目的をもつものであるが、現状のもとでは建物利用上不可欠と認められるので、借地法の適用を受ける非堅固建物の所有を目的とする借地権と解することができる」とし、譲渡許可の決定をしたものである。

【下4】は、流通業者の仕入センターとしてB地を含む複数の土地が一体

として使用されていたという事案で、B地貸主の土地明渡請求に対して、「建物の所有を目的とする賃借権たるがためには、必ずしもその建物の全部又は一部がその借地上に基礎を置くことを要するものではなく、隣接地の建物を利用するために他の土地を賃借し、これと一体として使用するような場合の賃借権をも含むものと解するを相当とする」として借地法の適用を認め、貸主の明渡請求を棄却したものである。なお、流通センター建設にあたり、建物を利用する必要上また利便性を高めるためのものであることを賃貸人が了解していたとの判示もある。

【下5】と【下6】は、同一事件の一審と控訴審である。払下げを受けたA地に建物を所有し居住する者が公道に通じるために必要なB地を国から借りていたという事情のもとで、借主から借地権確認請求、貸主から明渡請求がなされた事案であるが、第一審は、B地は借主だけでなく他人の通行を許さなければならぬ旨の特約が付されているものの、借主所有の建物の利用上必要不可欠と認められ、貸主も賃貸当時このことを知悉していたものであり、借地法の適用を受ける借地権と解するを相当とするとしながらも、期間満了時において貸主の明渡請求に正当事由がある（本件通路を公道にするものだから）として結果として借主が敗訴したものである。これに対して、第二審は、B地は借主の排他的な専用使用権を認めたものでなく、本件土地を通行のために使用する使用権を取得すれば足りるわけであるから、本件賃貸借契約をもって建物所有を目的とする借地法の適用ある賃貸借契約と判断しなければならないいわけではないとして、借地法の適用を否定し、借主の控訴を棄却した。

【下7】は、A地に事務所用建物が存し、B地を資材、機材置場及び工事用車両の駐車場として賃借した場合において、貸主の返還請求に対し、借主がB地はA地と当初から一体として使用されており、A地の事務所用建物の利用のために賃借されたものであって、借地法一条にいう建物所有を目的とする賃借権に当たると主張した

のに対して、ある賃貸借契約が建物所有を目的とするものというためには、例えば、建物の敷地とそれに至る通路用地について格別に締結された同一当事者間の二個以上の賃貸借契約のように、本来一個の賃貸借契約と解すべき場合又はそれに準じて取り扱うべき場合はともかく、それが別個、独立の賃貸借契約である限りにおいては、当該賃貸借契約の主たる目的が賃借土地上に建物を所有することにある場合でなければならぬのであって、自己所有地上または他の賃貸借契約に基づく賃借地上に建築された建物の利用又はその便益のために締結された他の土地についての賃貸借までが建物所有を目的とする賃貸借と解することは、著しく借地法の目的を逸脱する」とされた。

【下8】は、自動車教習所設置目的の土地賃貸借の事例で、建物所有を目的とするか否かは、建物所有を目的とする合意があつたか否かという意思表示の問題であり、その意思表示が明確になされなかつた場合に、客観的な諸般の事情を考慮に入れるにすぎないと解すべきであつて、本件契約書には、建物所有を目的とする旨明記されているうえ、本件両土地はともに教習所を開設する目的で賃貸借されたのであるから、地上には両土地のどの部分にどのように建築されるかはともかくとして、教習所の運営に不可欠な教室・事務室・車庫の建物が建築されるのが当然に予定され、承諾されていた等のことから、建物所有目的であるとした。あわせて、期間満了時の更新においては、建物の存立する借地部分のみならず、これと不可分の関係にある建物のない土地も含めて建物があるといえるかどうか判断するのが相当とされた。

(二) (旧) 建物保護法に関する最高裁判決

- (旧) 建物保護法一条に関しても、隣接B地が建物所有を目的とするものであるかが問題となる。すなわち、(旧) 建物保護法一条適用の要件としては、第一に、建物所有を目的とする地上権及び土地の賃借権であること、

第二に、地上権者又は土地の賃借人がその土地の上に登記したる建物を有することの二つが必要であるが、この前者の要件が借地法適用の要件と重なるからである。建物保護法は対第三者との関係での借地人の保護を問題とし、借地法は貸主との関係での借地人の保護を問題とするものであって、問題の局面は全く異なるものであるが、建物保護法と借地法の立法経緯（地代値上げの便法として用いられた地震売買を建物保護法によって防ぐことができたが、同じことは地震売買によらずとも短期の存続期間の約定で達しうることから、借地法が制定されたという経緯¹⁵⁾）からすれば、目的に共通性があると思われるので、建物保護法における議論が借地法におけるそれにおいても参考にとできると思われる。

参照すべき判決として、最判昭和四〇年六月二九日民集一九卷四号一〇七二頁がある。これは、A地をB地所有者以外の者（国）から借りて（後にYの子の所有となる）同土地上に建物を所有し（建物ももとは他人（営団）のものであった）ていたYが隣接B地の一部を庭として使用する目的（控訴審の認定）で借りていたところ、B地の譲受人Xからの地上物件取去土地明渡請求がなされたという事案で、B地は庭として使用する目的であるから建物の所有を目的とする賃借権に該当しないとし、併せて、建物保護法適用の第二の要件についても、満たさない場合である等とし、借主からの上告を棄却したものである。

なお、類似の事例として、最判昭和四四年一〇月二八日民集二三卷一〇号一八五四頁、最判昭和四四年一二月二三日民集二三卷一二号二五七七頁があるが、建物保護法適用の第二の要件を満たさないことを理由に、第一の要件を問題とするまでもなく、同法による借主保護を否定したものである。

(4) 学説

それでは、学説はどうか。隣接B地への借地法の適用の有無を論じる学説はほとんどない。これと関連して、隣接B地が建物所有を目的とするものであるかについては、(旧)建物保護法一条においても問題となることは先にみた。しかし、(旧)建物保護法一条をめぐる学説の議論では、むしろ先の第二の要件に関係して華々しくなされているように見受けられ、⁽¹⁶⁾第一の要件については、先の類型で示したような(1)～(4)の区別にはほとんど意識が払われていないように思われる。したがって、以下では、もっぱら借地法一条に関して学説の説くところを見ておくことにしたい。

この点につき述べるものとして、はやくは、星野英一『借地・借家法』(有斐閣、昭和四四)一一頁がある。すなわち、「借地法の関係については、当該の土地自体の上に建物の存在することは必要でなく、隣接地の建物を利用するための借地でこれと一体として使用している場合でもその適用があるとしたものがある。」として、前掲【下1】判決及び【下2】判決を引用したうえ、「使用の態様によっては一概にはいえないが、まず妥当な判決といえよう。」とする。建物利用のために必要な隣地への借地法の適用可能性を認めておられるものといえる。もつとも、どのような場合に、どのような要件のもとで認められるのかについては必ずしも明らかでない。

次に、塩崎勤裁判官がこの問題を論じる。塩崎「借地法の適用範囲」同編『裁判実務大系11不動産訴訟法』(青林書院、一九八七)三五頁は、「ゴルフ練習場、自動車学校用地等に利用するため他人の土地を賃借した場合、借地法の適用があるか」という設問に対する解答として、「自動車教習所を経営するための目的で土地が賃借された場合には、他に教習・検定を行うための建物を建設する所有地又は借地を有するなどの特段の事情がない限り、当然に借地上に建物を建設する必要を認めざるをえず、右建物は練習コースとともに有機的一体とし

て利用されるべきものといえるから、それは練習コースのための附属建物にすぎないとみるのは妥当でなく、グラウンドを有する小、中学校等の学校建設の目的のための借地と同様、借地全体について借地法の適用があると解するのが相当ではないか」、「もっとも、借地のうち、教習・検定を行うための建物所有を目的とする借地部分と、練習コースとして利用する借地部分を区分し、建物に必要な範囲の借地部分についてのみ借地法の適用を認めるのがよいとする考え方もありうるが、一つの土地の貸借では、種々の目的に土地を区分して貸借されたと認められるような特段の事情のない限り、全部につき特定のための借地契約がされたと解するのが素直であるし、また、自動車学校用地の貸借にあつては、建物と練習コースの有機的一体から、建物所有を目的とする借地部分とその他の借地部分を区分し、その適用を異にして契約当事者の利害を調節するということが妥当ではなく、また、契約当事者の通常の意味にそうものとも考えられないといつてよいであろう。」と説かれる。

同一貸主が複数の土地を自動車学校用地として貸借した場合について、通常の当事者の意思としては、練習コース部分を含めて建物所有目的で貸借したと考えるのが妥当とされ（一）（c）の場合に、一括して貸借したときに借地法適用肯定）、そうでない場合には、特に（c）のような類型では、借地法の適用はないものと考えられているものと思われる。

さらに、河内宏教授が、前掲【下7】判決に関する評釈（判例評論三九〇号一八三頁）においてこの問題を論じる。河内教授の類型と本稿の先の類型とでは微妙に異なるのかもしれないが、河内教授の説くところを先に示した本稿の類型に沿って見ておきたい。

まず、（一）の類型に関しては、最終的には、意思解釈の問題であるとしながらも、形式的に別個の契約としてなされたときでも、B地の借地をA地の借地と一体のものとして、建物所有を目的とすると見てよい場合が少

なくない、とされる。貸主が同一のときの借り増しの場合を考慮しておられる。

(2) については、(b) の場合に適用肯定的であり、(d) の場合に適用否定的である。

(3) については、当初契約で建物所有の目的とされたのだから、後にA地が借主所有となっても、広く建物所有の目的と見て良い、とされる。

(4) については、(b) の場合に適用肯定的であり、(d) の場合に適用否定的である。

(5) 本件最高裁の考え方

それでは、本件最高裁の考え方はどのようなものであろうか。

類型(c) の場合すべてに借地法の適用を否定したものか、それとも(4)(c) の類型につき借地法の適用を否定したものか。必ずしも明らかでないが、数筆の土地を一括して貸借したような場合(昭和五八年判決)とは異なり、(4) (場合によっては(2) も同じ) の類型についての判断だと解したい(建物保護法一条に関する昭和四〇年判決も(2)(4) の類型の判断と思われる)。そして、隣接B地への借地法の適用につき、(4) の(a)(b) のような場合にのみ、その適用の余地を残したものと解したい。それは、従来の建物保護法に関する最高裁の基本的態度(建物を物理的に保護する)及び特別法の適用に関する最高裁の制限的態度から、そう思われるからである。そして、このような最高裁の考え方は、借地法の立法趣旨が建物の保護にあると考えるなら、⁽¹⁷⁾あながち批判することもできないように思われる。

(6)隣接B地に借地法の適用を認める場合の要件（貸主の意思）

それでは、隣接Bに借地法の適用を認める場合の要件はどうか。隣接B地が客観的にみてA地建物所有のためが必要であるというだけでは足りない。すなわち、ある土地の賃貸借が建物所有を目的とするものとなるためには、その旨の当事者の合意があつてはじめてそうなるものだからである。建物所有目的でなく土地を賃貸したところに建物を築造すればそれは用法違反であつて解除原因とならう。建物所有を目的とするかどうかはまず第一には契約当事者の意思によつて決まるのであるから、借主所有の建物存続のために必要であると客観的にいえる場合でも、そのような借主の必要性あるいは借主だけの意思で借地法の適用が決まるとすることはできない。隣接B地に借地法の適用を肯定するためには、建物所有の目的に匹敵するような貸主の意思がなくてはならないと思われる。貸主の意思をある程度に分類すると、次のように分けることができなからう。

(i) なんらかの建造物の築造認容して土地の使用権付与

(○) ↓借地法適用あり、× ↓適用なし

○土地の上に建物を建築し所有させることを認容している。

×土地の上に建物以外の工作物を構築し所有させることを認容している。

×土地使用の主たる目的は建物所有でないが、使用目的を実現させるために簡易な建物の築造を認容している。

(ii) なんらかの建造物の築造を認容してない。しかし、次のことを認容している。

①借地が隣地の建物存立のために必要 建坪率・容積率

②借地が隣地存立建物の使用のために物理的に必要 通路

- ③借地が隣地存立建物の具体的使用のために法律上必要 運動場、教習所
- ④借地が隣地存立建物の具体的使用のために事実上必要 駐車場、作業場

そして、建物所有を目的とする土地の賃貸借に関して、長期の存続期間を定め、存続保護の諸規定を設けたのは、当該土地への建物の築造とその所有を許容する一方で存続期間を三年とか五年とかのように短期に定め期間満了後契約が終了するのが当然であるとするような、借地上の建物の不時の取り壊しを余儀なくさせるような当事者の意思は合理的なものでなく、法が有効なものとして取り上げるべき「意思」でない、との考え方に基づくものと思われる。¹⁸⁾したがって、これと比肩し得るような貸主の意思の存在が、隣接B地への借地法の適用を肯定する場合でも、必要とされるべきと考えられる。それには、少なくとも、右の(ii)における①②を認容するよ
うな貸主の意思が存することが必要でないか。③④の認容がある場合にも、貸主は長期間の借地の必要性を認識しているといえるが、しかし、借地法が保護しようとした範囲の外の問題であるように思われるのである。

(7)最後に

以上に見てきたことからすると、判旨なるほど以下の部分も基本的に首肯しうるもののように思われる。借地法が建物保護法の不足部分を埋めることを主眼として立法されたという経緯を鑑みると、最高裁の立場と窺われるところの、建物の物理的形状を保護する範囲で保護が働くとか、あるいは具体的使用目的を問題にせず物理的使用に不可欠な場合にのみ保護が働くとかすることも、やむを得ないもののように思われるし、またある土地賃貸借が建物所有の目的となるためには貸主の意思を無視してはならないという意味で、長期存続の必要を認容

しているという貸主の意思が少なくとも必要と思われるからである。先に引用した最高裁の判示部分なるほどよりの部分が以上と同旨のことを述べているとするなら、妥当な判断のように思われるのである。

そして、借地法の適用はないが長期の存続保障が必要な土地賃貸借も現実には多数存在するとしても、その保護の方法としては、例文解釈、権利濫用等の手法を用いるとかして対応するより仕方がないのでないか。近時の下級審判決（東京地判平成三年一月二八日判時一四三〇号九七頁）で、駐車場としての土地賃貸借が隣接地の建物所有を目的とする土地賃貸借と不可分一体であることから、隣接敷地の賃貸借が存続するまでは継続するとしたものがあるが、当事者意思の解釈あるいは一般条項に絡ませて、このような構成もありうるように思われるが、結局は一般条項によらざるをえないであろう。

最後に、これまでの検討ですでに述べてきたところだが、隣接B地への借地法の適用に関する私見を纏めておきたい。

(1) (3) の場合で、複数筆土地を一括して貸した場合、貸主の建物建築の許容があれば全体として借地法の適用があるともみてよい。

複数筆を同時に貸与した場合でも、A地は建物所有、B地はそれ以外の目的（特に(c)(d)）の場合はB地は建物所有の目的とはいえない。ただ、B地に建物建築の許容がない場合でも、AB両地を一体として利用するものとして貸した場合には、B地契約の存続はA地契約の存続に依存するという扱いもありうる。

(2) (4) の場合は、(a) (b) 目的であれば、貸主のその旨の承認のもと、建物所有の目的を肯定してよい。(c) (d) 目的の場合は、建物所有の目的とはいえない。

借地法によって図られない存続保護は例文解釈、権利濫用など一般条項によるしかない。

- (1) 大正一〇年法律第四九号の借地法をいう。以下本稿では同法を借地法と称する。
- (2) なお、本件事件の背景には次の事情があった。すなわち、昭和三年一月二日一三日に文部省令による幼稚園設置基準が制定され、同一七日には、事務次官通達で幼稚園設置の各種の最低基準が改定されている。それによると、学級数に応じて一定面積の運動場が必要とされる（学級以下↓三三〇×三〇×（学級数―））平米、三学級以下↓四〇〇×十八〇×（学級数―）が、X幼稚園としては昭和四五年当時九クラスで八八〇平米、昭和五二・三年まで頃は二二クラスで一〇二〇平米、平成二年には七クラスで七二〇平米必要ということになる。加えて、昭和五一年一月二四日には、「幼稚園を設置する学校法人の許可基準等について」と題する文部省監理局長・初等中等教育局長通知がだされ、園舎敷地や運動場の基本財産が借用である場合には、長期にわたり安定して使用する条件を学校法人が取得していることが必要であるとされた。
- (3) 我妻栄『債権各論中巻一』（岩波書店、一九五七）四八五頁、鈴木禄弥『借地法上巻（改訂版）』（青林書院新社、一九八〇）一二五頁、幾代通・広中俊雄編『新版注釈民法（一五）』（有斐閣、一九八九）三七一頁（望月礼次郎・水本浩執筆）。
- (4) 塩崎勤編『裁判実務大系一一不動産訴訟法』（青林書院、一九八七）二二六頁（塩崎）。
- (5) なお、野村豊弘・法協八六巻二号二五三頁は、「借地人が建物を所有することが予想されている場合には常に借地法が適用されるとすれば、若干広すぎるので、学説・判例は建物所有を主たる目的とする場合にのみ借地法が適用されるのである。」とされる。
- (6) 【最6】判決は金商四八六号一五号にも掲載。原審（大阪高裁昭和四九年九月九日）は金商四四三三号一〇頁。
- (7) もっとも、①と②③とは重複して存在するとは限らないので論理的には齟齬を来たし、②のみが意味をもつことでありそうであって、①③を過度に強調すると事の本質を見失わせることになりはしないかとされ、加えて、これ以外の【最8】事件の事実、すなわちゴミ捨場になっていた土地を借主の費用で造成し自動車練習用地として整備し

てきたという事実、および借主が第一番で述べているところの貸主は借主の開業後数年を経て、隣接地において自動車教習所を開設し、借主の経済力の成果を利用してきたうえに借主を追い出し自己の自動車学校を拡張しようとしている事実のほうがはるかに重みをもって受けとめられる、とされる(判夕五二二号一〇四―一〇五頁)。

(8) なお、その判断においては、当該建物が借地人の生活・営業について占めている重要性の度合が、実質的な基準となっていないかと思われる、とされる(民商九〇巻五号七五四頁)。

(9) 奥村長生・最高裁判例解説民事昭和四二年度六四八頁。

(10) あえてひとことすると、【最1】における借主の上告理由が民法六〇四条に該当する土地の賃貸借を締結したことを飽く迄も主張するだけであるというものであり、その趣旨が今一つ明確でないことも、結論を左右させた原因なのだろうか。

(11) 星野英一『借地・借家法』(有斐閣、一九六九)九頁、鈴木祿弥『借地法上(改訂版)』(青林書院新社、一九八〇)一二七頁、伊東秀郎『借地権の意義』中川兼子監修『不動産法大系III借地・借家(改訂版)』(青林書院新社、一九七五)二六頁、幾代通『建物保護法による対抗力の及ぶ借地の範囲』法学三二巻四号(昭和四三)三九頁(同『不動産登記法の研究』(一粒社、一九七三)一六一頁以下所収)。

(12) 蕪山巖・最高裁判例解説民事昭和四〇年度二二三頁。

(13) 隣地に存立する建物のために、建物の存立しない土地に対して、そもそも借地法の適用があるかどうかをまず議論する必要があるが、現在の筆者にはよくなくないうところではない。以下では、2(1)でみたように最高裁の考へ方には適用肯定の含みがあることと、後述の学説においても完全に否定しざるものでないことに鑑み、場合によっては適用があり得ることを前提として、いかなる場合に適用が認められるべきかの議論をしていきたい。

(14) もっとも、この部分に建物を建てると当事者で決められ、正しくその部分に建物が建築された場合、建物の存立している部分のみが借地法の適用ありというわけではない。当該建物の存立にとって必要な周辺の一定範囲について

も借地権の効力が及ぶものとされるべきであろうと考えている。

(15) 鈴木祿弥『借地法上〔改訂版〕』（青林書院新社、一九八〇）一三三頁以下参照。

(16) 星野英一・法協八三巻二二七頁、好美清光・民商五四巻二五二頁、幾代通「建物保護法による対抗力の及ぶ借地の範囲」法学三一巻四号一頁（一九六八）（同『不動産登記法の研究』（一粒社、一九七三）一六一頁以下所収）、広中俊雄「建物保護法による対抗力が認められる借地の範囲」判例評論一三六号（同『不動産賃貸借法の研究』（創文社、一九九二）三九〇頁以下所収）など。

(17) 鈴木『借地法上〔改訂版〕』三二頁以下、同『借地・借家法の研究Ⅰ』（創文社、一九八四）一〇三頁以下。もっとも、借地法が何を保護しようとするものかについての学説の見解は必ずしも一致しているものではない。星野教授は、「借地関係法の最初の草案において『工作ヲ有スル者』が対象になっていたのに、直ちに『建物ノ所有ヲ目的トスル』云々と修正されたところからは、やはり、そのもの自体の使用・収益価値の保護でなく、その中で営まれる人の生活・営業の保護が目的とされていると考えられる。」として居住・営業の保護にあるとされるし（星野『借地・借家法』八頁）、野村豊弘教授は、借地法の与えている保護から考えて、「借地法は、借地人が借地上に投下した財産が比較的多額で、かつその回収の困難な場合であって、人がそこに居住し、あるいは営業を行っている場合を保護しようとしているといえよう」（野村豊弘・法協八六巻二二五三頁）とされている。

(18) 鈴木祿弥『借地法上〔改訂版〕』二五五頁参照。

〔追記〕

校正の段階で原審を支持される中川高男、平成七年度重要判例解説六六頁以下に接した。本稿では十分考慮することができなかつた。

〔付記〕

本稿は一九九六年三月一五日の神戸大学民法判例研究会での報告をベースにしたものである。当日、近畿大学西原道雄教授、神戸大学安永正昭教授、磯村保教授、山田誠一教授、京都学園大学田中康博助教授をはじめ、会員諸先生からご意見を頂戴した。加えて、本学の久保邦彦助教授からも、原稿段階で、論旨の進め方等についてご意見を戴いた。これらのご指摘を十分いかしきれない自分の非力を恥じ入るばかりであるが、この場を借りて、諸先生方に厚くお礼申し上げます。

また、資料収集について、兵庫法律センター法律事務所弁護士坂詰幸次郎先生に便宜を図って戴き、お手を煩わせた。心からお礼申し上げます。