

原判決を破棄する。
本件を和歌山地方裁判所に差し戻す。

理由

[illegible]

の制限が働き、長期は五年に短縮されるものと解するのが相当である。以上要するに、形式的にみても、実質的に考えても、また結果的にいつても、借地法第四条第一項は民法第六〇二条の賃貸借に適用があるものと解すべきが当然である。従つて被上告人成慶院が更新拒絶について正当の事由を有するかどうかの判断をなさずに、直ちに上告人の更新請求権の行使を無効と解した原判決は違法である。

論旨は理由があつて、原判決中上告人株式会社中迫商店の敗訴部分は破棄を免れない。

上告人成慶院代理人の上告理由第一点について。

宗教法人である寺院は当該宗派の教義をひろめ儀式を行い、信者を教化育成することを主たる目的とするものであるが、その物的基礎として財産を所有し或いは所有財産を維持管理することはもとよりその目的遂行に必要な行為であつて、管理の方法として所有土地を賃貸することが上告人の目的の範囲内に属することは疑問の余地のないことである。論旨は理由がない。

同上告理由第二点について。

原判決中には「臨時に一時的に」とか、「一時の便法として」とかの用語を散見するが、原審は本件賃貸借を借地法第九条に規定する一時使用のための借地権の設定と解したのではなく、それには該当しないところの民法第六〇二条所定の短期賃貸借であると判断しているのであつて、このことは判文上明瞭である。一時使用のための借地権を設定したものであることの判定は単に物理的な時の長短だけを要素とするものではなく、諸般の事情を考慮の上決せられるべきものであることは所論のとおりであつて、また民法第六〇二条の賃貸借はすべて借地法第九条には該当しないということはないのであるが借地法第九条に該当するかどうかの判断上もつとも肝要なことは建物使用の目的、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白に認められる場合でなければならぬ。されば原審が被上告人の取得した借地権を借地法第九条に該当するものと認めなかつたことを経験則または条理に反し違法であるということとはできない。論旨は採用できない。

同上告理由第三点及び追加上告理由第一、二、三点並びに再追加上告理由について

〈要旨第二〉借地法第四条第二項が借地人に建物等の買取請求権を附与した所以のものは、借地権が消滅した一事によつて、当該建物が朽廃していないのに、常に必ずこれを収去して土地を明け渡さなければならないものとすれば、それはひとり借地権者にとつて不利益であるばかりでなく、社会公益上からも不経済なことであるから、借地権者の投下資本を合理的な価格で回収させてその損失を可及的に避止するとともに、建物等を存置させて社会経済上の効用を保全することを眼目とするに外ならない。この制度の理念は、通常の賃貸借であろうと、民法第六〇二条に規定する処分能力または権限のない者のした短期賃貸借であろうと、ひとしく妥当する。短期賃貸借であることによつて通常の賃貸借とは別異に扱うべき理由は存しない。買取請求権を行使されることによつて賃貸人が事実上の重圧を加えられるとか、賃貸人が経済的に恵まれない状態にあつて買取代金の調達に困窮する事情があるとか、買取物件は賃貸人の都合上そのまま利用せず解体処分する関係にあるため物件の利用価値を数分の一に減ずる必要があるとか、賃貸人が受け取つた賃料の額が、買取物件の価格に比し僅少であるとかいうことは、あえて短期賃貸借に特有な事柄ではなく、また本条適用の消極的要件となすに足らない。原審が短期賃貸借には借地法第四条第一項の適用がないとしたことは既に述べたとおり違法であるが、借地法第四条第二項の適用があると解したことはもとより正当である。以上と異なる論旨は理由がない。

ところで右追加上告理由第三点中には、原審が建物の内部にある施設をも買取物件中に組み入れたことを違法とする論旨があるので、これについて判断する。

借地法第四条第二項によれば、買取請求の目的物件は、建物その他借地権者が権限に基いて土地に附属させ〈要旨第三〉たものである。ここにいわゆる建物以外の土地に附属させたものとは、借地権者が建物を所有するについてそ〈要旨第三〉の必要上土地に附属させた、建物と不即不離の関係にあるところの門及び塀とか、該土地建物を使用するについて土地に附属させた、一般的に便益を与える客観的性質を有するところの、下水工事とか防火設備等を指し借地人の主として個人的趣味や特殊の用途にのみ適するに過ぎないところの土地の工作物は含まないものと解すべきである。けだし借地権者からいえば、投下資本の全部の回収、従つて借地権者が土地に附属させた全物件の買取が望ましいわけであるが、買取請求制度は借地権者の利

益のみを図るものではなく、一面において社会経済上の効用の発揮をも目的とするものであるところ、主として借地権者の個人的趣味を満足させるものや、その企てた特殊の目的にのみ適合するもののごときは、それと同じ趣味や目的を有する者は暫く別とし社会的客観的観点からすれば、便益を加え価値を増殖しているものとは認めがたいからである。原審はこの理を考慮せずに、被上告人株式会社の営業の特殊の目的にのみ役立つのか、一般的客観的にも土地の使用に便益を与えるかどうかを審理判断することなく、被上告人株式会社中迫商店が製材業を営むために賃借し、その目的遂行のために施行したことを理由に、運材軌条延長二八間一条本機一式、自動目立機一式、大丸鋸一機その他の物件についても上告人成慶院の買取義務を認めたのは、審理不尽理由不備の違法があるといわなければならない。そして買取代金一二八七、九〇〇円という価格は建物その他地上物件の全部の価格であつて物件の各個についての価格の判断がないから、上告人成慶院の請求を棄却した部分は全部破棄を免れない。

よつて民事訴訟法第四〇七条第一項に則り主文のとおり判決する。

(裁判長判事 田中正雄 判事 神戸敬太郎 判事 平峯隆)