原判決を破棄する。 本件を和歌山地方裁判所に差し戻す。 由

上告人株式会社中迫商店代理人の上告理由について。

原審は、所論のとおり、建物所有を目的とする土地についての民法第六〇二条に 定める短期賃貸借には、借地法第四条第一項の適用がないものと解すべきであると 判示し、上告人の右法条に基く更新請求の効力を否定〈要旨第一〉している。しかし ながら民法第六〇二条に規定する短期賃貸借であつても、建物所有を目的とする土 地の賃貸</要旨第一>借である限り、借地法第四条第一項の適用を免れるものでは ないと解すべきであって、処分の能力または権限のない者が締結した賃貸借である からとて、これを消極に解すべきものではない。まず、借地法はその第九条におい て、臨時設備その他一時使用のための賃貸借であることが明らかな場合には同法第 二条ないし第八条の規定を適用しないことを明定しながら、民法第六〇二条の短期 賃貸借についてはなんら特別の規定を設けてないことが留意されなければならな い。借地法が一時使用の賃貸借について適用除外の規定を設け、かつそれに止まつ ていることは、建物所有を目的とする民法第六〇二条の短期賃貸借は一般の賃貸借 と同じく借地法の対象とする法意であることの一端を示しているものと見るべきで ある。もつとも、民法第六〇二条は、管理能力はあるが処分能力のない準禁治産者 とか、他人の財産について管理権限はあるが、処分権限のない者が賃貸借を締結す るものである特殊性と、長期の賃貸借は賃貸人の利害に影響するところが大である 点を考慮し、賃貸借の期間の最長期に制限を加えたものに外ならないから、右制限は借地法第二条の規定にかかわらずなお存在理由があるもの、すなわち民法第六〇二条の賃貸借には借地法第二条の規定の適用は事の性質上排除されるものと解する のが相当であろう。さて原審は、処分の能力または権限のない者の締結する賃貸借 について借地法第四条第一項の適用があるものとすれば、賃貸人は事実上長期賃貸 借契約の締結を強要されるにひとしく、かくては準禁治産者や管理行為の効力の帰属する本人等を保護しようとする民法第六〇二条の期間制限の規定の趣旨は軽々に 没却されてしまうとの論拠を説いている。借地法第四条第一項についても借地法第二条と同じことが妥当しないかとの考えは一応もつともなことである。けれども同法第四条第一項を深く検討すれば、それは決して民法第六〇二条の趣意を没却する 規定ではなく、前者は後者と適当な調和を保ちつつ賃借人の保護を図つていること に想い到ることができるのである。大体民法第六○二条は、次条にその合意更新の 規定を持つているのであるから、当初の賃貸期間はその長期に制限があるとはい 和一六年法律第五五号による改正までの旧第四条第一項では「借地権消滅の場合に おいて建物あるときは借地権者は契約の更新を請求することを得」るというにとど まり、賃貸人は理論上この請求を拒絶する自由を有するものとしていたから、合意 更新の成立する場合の外、借地権が消滅することについては民法と全く軌を一にし ていた。ただ第二項による地上物件買取請求権の間接的な作用から更新請求を拒絶 する自由の制限が事実上存在したに過ぎない。しかしそれでは借地権者の保護を全うし得ないところがら、前記法律第五五号は借地法第四条第一項を現行のごとく改正したのである。従つて法条の体裁と実質、改正の方向と経過にかんがみるときは、民法第六〇二条の賃貸借に借地法第四条第一項の適用のあることは当然のことは、民法第六〇二条の賃貸借に借地法第四条第一項の適用のあることは当然のことに関する。 に属する。のみならず、同法条は賃借人が更新請求権を行使しても、 賃貸人がこれ を拒絶するについて「正当の事由」を有する場合には契約更新の効果の発生を認め ないという極めて妥当な解決を図つているのである。一方「正当の事由」を有しな い賃貸人に更新拒絶の自由を許さず、従つて期限の到来にかかわらず、事実上長期 まるないことがにいる日田では、、 にって物はの利木にかかわらり、 事実上長期 賃貸借の締結を強要されたにひとしいことになるとしても、これを法律上不当な結果というを得ないのは明白であるし、勿論そのことを以つて民法第六〇二条の趣意を没却するものと考えることは全然当らない。賃貸人が「正当の事由」を有すると きは賃貸借は期限の到来によって消滅するのであって、いちくや民法等十〇二条の きは賃貸借は期限の到来によつて消滅するのであつて、いわんや民法第六〇二 「正当性」の一つの事情としての考慮の対象になり 賃貸借であることの特殊性は、 得るのであるから、借地法第四条第一項の適用を認めたとしても、賃貸人の正当な 利益を抑圧する不都合な事態は全然生ずる余地はないものといわなければならな い。なお更新された賃貸借の期間は一般の場合には借地法第四条第三項第五条によ つて、三〇年もしくは二〇年であるが、短期賃貸借の更新の場合は民法第六〇二条

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 ·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なることは疑問の 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 らない。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

〈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〈/要旨第二〉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の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性があるとか、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、該土地は大きによるのである。 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、その企ま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も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とでいる。原審はこの理を考慮せずに、被上告人株式会社の営業の関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義では、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義では、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いるない。その日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)