

主 文
控訴人の本件控訴を棄却する。

控訴人（附帯被控訴人）は被控訴人（附帯控訴人）に対し、別紙目録（二）記載の土地を引き渡せ。

控訴費用及び附帯控訴費用は控訴人（附帯被控訴人）の負担とする。

事 実
控訴人（附帯被控訴人、以下単に控訴人という。）の訴訟代理人は、「原判決を取り消す。被控訴人の請求を棄却する。訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。」との判決を求め、附帯控訴につき「附帯控訴棄却」の判決を求めた。

被控訴人（附帯控訴人、以下単に被控訴人という）の訴訟代理人は、控訴人の控訴につき、「本件控訴を棄却する。控訴費用は控訴人の負担とする。」との判決を求め、附帯控訴として、第一次的に「控訴人は被控訴人に対し別紙目録（二）記載の土地（以下、本件仮換地という）を引き渡せ。」との判決及び仮執行の宣言を求め、予備的に、「控訴人は、被控訴人が右目録（一）記載の土地（以下、従前の土地という。）につき、堅固な建物以外の建物の所有を目的とする期間の定めなき賃借権を有することを確認する。控訴人は被控訴人に対し被控訴人が、三重県知事より本件仮換地につき賃借権の目的となるべき土地としての指定を受けたときは、右土地を引渡せ。附帯控訴費用は控訴人の負担とする。」との判決を求めた。

当事者双方の事実上の陳述及び証拠関係は、左記のほか、原判決事実摘示のとおりであるから、これを引用する（但し、原判決三枚目裏末行目の「同A」の次に、「同B」と加入する）。

（控訴代理人の陳述）

一、 従前の土地の賃貸借が解除されたことは次の事実によつてもこれを窺知することができる。すなわち、被控訴人は戦災を受けて復興する見透しもないまま、昭和二三年秋には右土地上に所在する工場が台風により倒壊し、加うるに本件土地は道路敷地となつて右工場は分断され、右土地の仮換地は被控訴人の事務所、工場とは道路を距てた反対側に予定されていた等の事情により、被控訴人は昭和二四年初頃から、右土地を使用する意図を抛棄し、その賃料を支払う意思をも失うに至つたのである。かかる状況下において、控訴人は右賃貸借契約の解除をなしたのであり、被控訴人においても、むしろ、これを諒承していたのである。

二、 被控訴人は従前の土地の借地権を所定期間内に土地区劃整理事業施行者たる三重県知事に届出ていない。右は、被控訴人において、当時は、すでにその借地権なきことを自認していたためであり、借地権を放棄したものと認むべきである。仮に、しからずとしでも、被控訴人は昭和三五年三月控訴人を相手取り借地権確認の調停申立をなすまで、十余年間に亘り、本件土地の使用方を申出たこともなくこれを使用収益しないまま放置していたのであるから、右借地権は一〇年の消滅時効により消滅している。

三、 仮に、被控訴人が本件仮換地にその主張の如き賃借権と同一の使用収益権を有し、右土地の引渡を求める権利ありとしても、被控訴人は右土地の賃料を支払っていないから、控訴人は同時履行の抗弁を提出し、本件仮換地の引渡は、被控訴人において右不払賃料を支払うと引換になされるべきことを主張する。すなわち、昭和三八年二月当時の本件仮換地の適正賃料は一ヶ月金三万一千三百四円であるが、被控訴人は昭和二四年以降右適正賃料を基準とした各年度の適正賃料を支払うべき義務があるにも拘らず、控訴人は、一ヶ月金三四円五九銭の割合による賃料を供託しているに過ぎないから、控訴人は右賃料の差額の支払あるまで、本件仮換地を引き渡すべき義務はない。

（被控訴代理人の陳述）

一、 控訴人の消滅時効の主張は否認する。

従前の土地上に存在した被控訴人所有の工場建物は、昭和三二年秋頃の台風により倒壊したが、被控訴人はその後も引続き賃料を支払っていた。ところが、控訴人は昭和二四年七月分以後の賃料の受領を拒否するに至つたが、被控訴人は、その後も右土地を鉄柱、業務用パイプ鉄材の保管場所として、また、工業用揚水タンクを設置したまま使用収益していたところ、昭和二九年七月一七日撤去命令により工場、倉庫、家屋等を撤去するまで、右土地を占有し来つた。これより前の昭和二八年頃、当時の被控訴人会社の代表者であつたBが、控訴人に対し本件仮換地の使用及び賃料につき取り決めるよう申入れたところ、控訴人は仮換地が使用し得る状態になつてから協議する旨回答していた。そして、昭和三三年九月末頃に至り、本件仮換地を占有していた訴外Cがこれを明渡したので、同年一〇月二日、再び、Bは

控訴人に対し右土地の使用を申出で賃料一万円を提供したが、控訴人はこれを拒絶した。そこで、被控訴人は昭和三五年三月二九日四日市簡易裁判所に対し借地権確認の調停を申立て、同年一〇月二七日該調停が不調に終るや同年十一月九日本訴を提起したものである。以上によれば、被控訴人が現実に本件仮換地を使用し得るようになったのは昭和三三年九月末日頃であつて、それ以前は右土地につき賃借権を行使し得ない状況に在つたものであるから、この間は、消滅時効は進行しないのである。仮にしからずとしても、被控訴人が本件従前の土地を使用することができなくなつたのは昭和二九年七月一七日以降のことであるから、被控訴人が調停申立をした昭和三五年三月二九日までの間には消滅時効は完成していない。

二、 控訴人その余の主張事実を否認する。

三、 被控訴人は昭和二二年一月頃本件土地区劃整理事業施行者たる三重県知事に対し、控訴人の連署を得て本件従前の土地の賃借権の届出をした。そして、右土地は一筆の土地であり、被控訴人は右一筆の土地全部について賃借権を有するのであるから、右土地の仮換地として本件仮換地が指定されたことにより、当然、被控訴人は右土地につき、前記賃借権と同一の使用収益権を取得したものであり、このことは、施行者による格段の指定を要しないところといわねばならない。そこで、被控訴人は控訴人に対し、本件仮換地の前記使用収益権に基き右土地の引渡を求めため附帯控訴に及ぶ。

仮に、右第一次請求が理由がないとすれば、被控訴人は予備的に次の請求をする。すなわち、控訴人は、本件従前の土地につき被控訴人が有する賃借権についてもこれを争つていたので、被控訴人は、控訴人に対し、右土地につき、被控訴人が堅固な建物以外の建物の所有を目的とする期間の定めなき賃借権を有することの確認を求め、さらに、本件土地区劃整理事業施行者たる三重県知事より、本件仮換地につき賃借権の目的となるべき土地の指定通知がなされたときは、控訴人に対し右土地の引渡を求める。

(立証)

一、 控訴代理人は乙第三号証から第六号証を提出し、当審証人D、Eの各証言及び当審における控訴人本人尋問の結果を援用し、甲第八号証から第一一号証の各成立は知らない、第一二号証の成立は認めると述べ

二、 被控訴代理人は甲第八号証から第一二号証を提出し、当審証人A、C、Bの各証言を援用し、乙第三、第四号証の各成立は認める、第五号証はB名下の印影のみ認めるがその余の部分の成立は知らない、第六号証の成立は知らないと述べた。

理 由

一、 当裁判所も、被控訴人は、本件仮換地につき原判決認定の如き使用収益権を有するものと判断し、その理由は、控訴人の当審における主張に対し次のとおり判断を附加なるほかは、原判決の説示するとおりであるからその理由記載を引用する。

(一) 当審における控訴人本人尋問の結果中、控訴人の当審主張一の事実上添う部分は原判決採用の各証拠及び当審証人Bの証言に照し、とうてい措信し難く、他に、右事実を認めて原審認定を覆すの証拠はない。

(二) 被控訴人が賃借権を放棄したとの点については、これを認める何らの証拠もない。控訴人の消滅時効の主張については、いずれも成立に争ない乙第三、第四号証、当審証人Bの証言により成立の真正を認め得る甲第九、第一〇号証、当審証人Cの証言により成立の真正を認め得る甲第一一号証と、当審証人B、当審証人Cの各証言を総合すると、被控訴人は昭和二九年七月頃まで従前の土地を使用収益していたこと及び本件仮換地は、その従前の所有者たる訴外Cにおいて昭和三三年九月末日頃始めてこれを控訴人に明け渡した事実が認められるところ、本訴提起の日が昭和三五年九月一日たることは記録上明白であるから、いずれにせよ、被控訴人の賃借権が消滅時効により消滅したとは認め難い。

そして、従前の土地につき三重県知事を施行者とする旧特別都市計画法による土地区劃整理事業が施行され、右土地に対する仮換地(換地予定地)として本件仮換地が指定されたことは当事者間に争なく、また、本件土地区劃整理事業は土地区劃整理法施行後は、同法施行法第五条により昭和三〇年四月一日以降同法第三条第四項の土地区劃整理事業となつたものと認められるから、被控訴人は本件仮換地につき前記賃借権と同一の内容を有する使用収益権を取得したものであるといふべく、されば、控訴人に対し右使用収益権の確認を求める被控訴人の請求は正当として認容すべきである。

二、 次に、被控訴人の当審における本件仮換地の引渡請求につき判断する。

被控訴人が本件仮換地につき使用収益権を有することは前説示のとおりであり、控訴人が本件仮換地を占有していることは控訴人の争わないところである。しかるところ、被控訴人は、本件仮換地につき本件土地区画整理事業の施行者から土地区画整理法第九八条第一項所定の権利の目的となるべき土地としての指定通知を受けていないことは被控訴人の自認すべきところであるが、本件においては、被控訴人は施行者からの指定通知なくして本件仮換地を現実に使用収益し得るものと解するを相当とし、その理由は以下述べるとおりである。すなわち、本件各証拠によると、被控訴人が賃借していた従前の土地は一筆の土地の全部であり、右一筆の土地に対し一の仮換地が指定されたことが認められるうえ、成立に争ない甲第一号証、被控訴人作成部分の成立については当事者間に争なくその余の部分も原審及び当審における証人Aの証言により成立の真正を推認し得る乙第二目方証と、右証言及び当審証人D<要旨>D、Eの各証言を総合すると、本件土地区画整理事業においては、未登記借地権等の届出の期間は<要旨>旧特別都市計画法施行令第四五条により昭和二二年一月二九日までと定められたところ、被控訴人は、右期間内に施行者に対し、従前の土地につき控訴人名義で連署された未登記権利届（但し、届出の日及び受付日の記載なく受付印の押捺はない）を提出したことが明白である。そして、右D、Eの各証言によれば、当時、右事業を担当していた四日市都市計画復興事務所においては、一時に右の如き権利申告が殺到したため、右届出書には受付印を押捺せず、かつ、受付日を記載しなかつた事例が多く、また、届出日時に記載洩れの届出書も存したこと及び、当時、同事務所の受け付けた権利申告は約二五〇〇件に達したが、うち、同事務所において指定通知したものは僅少であり、特に、一筆の土地全部についての賃借権及び届出日時の記載洩れの申告に対しでは全くこれを指定通知していないことが認められる。しかも、当審証人Bの証言により成立の真正を認め得る乙第六号証と原審及び当審における証人Bの証言を総合すると、被控訴人は、戦前より、従前の土地に南接する右Bの所有土地及び訴外F所有土地をそれぞれ賃借し右三筆の土地の上に建物数棟を所有していたところ、昭和二三、四年頃従前の土地の上に存した建物が倒壊したが、前記復興事務所は、従前の土地が都市計画施行地区であることを理由として建物を再建しないよう指示したため、被控訴人は建物の新築を見合わせこれを材料置場等に使用し来り、また、前記二筆の土地の上に存した被控訴人所有の倉庫及び木造平家建トタン張建物等については、昭和二八年頃旧特別都市計画法第一五条の規定による移転命令が発されたため、控訴人はさきにも触れた如く昭和二九年七月頃までに右各建物を除去して従前の土地を明け渡した事実を認めることができる。上記認定事実によれば、被控訴人は一筆の土地全部の賃借人として、旧特別都市計画法施行令第四五条に基きその所定期間内に、従前の土地につき有する賃借権の届出をなした者であるが、施行者は、右の如き場合には賃借人に対しこれを指定通知する要なきものとしたため、爾来約二〇年を経過した今日に至るまで、被控訴人に対しでは格別の指定通知をしなかつたに過ぎないのであり、この間、施行者としても、従前の土地については被控訴人の賃借権が存するとの前提の下に、爾後の手続を進めているやに窺われるのである。このような場合にまで、従前の土地の賃借人は、施行者の指定通知がなければその仮換地を使用収益できないとするのは著しく迂遠に過ぎるものというべく、畢竟、そこには、もはや、法が施行者の指定通知を要求した理由ないしは必要性は失われているものと解さねばならない。されば、被控訴人は施行者の指定通知を受けるまでもなくして、本件仮換地を現実に使用収益し得るものとなすべきである。

なお、控訴人は本件仮換地の引渡義務と、被控訴人の延滞賃料支払債務とは同時履行の関係に在る旨主張するが、本件事実関係に徴すると、とうていそのように認めることはできないから該主張は理由がない。

三、 叙上説示の如く、原判決は相当であつて控訴人の本件控訴は理由がないからこれを棄却し、被控訴人の附帯控訴による当審第一次請求は正当であるからこれを認容すべく、民訴法第三八四条第九五条第八九条を各適用して、主文のとおり判決する。

なお、被控訴人の当審における仮執行宣言の申立については、これを付さないのが相当と認められるので、該申立を却下することとする。

（裁判長裁判官 県宏 裁判官 越川純吉 裁判官 可知鴻平）
（別紙）

目 録
（一） 四日市市大字 a b 番
宅地 三二六・二八平方米（九八坪七合）

(二) 右 (一) 土地の仮換地
第 c 区 d ブロック (口)
一九九平方米 (六〇坪二合)