

主 文  
原判決を次のとおり変更する。

一、 控訴人は被控訴人らに対し別紙第一目録記載の建物を収去して該敷地たる別紙第三目録記載の宅地二〇八・三五坪のうち別紙図面G B C D E H Gで囲まれた部分二四・六六七坪を明け渡せ。

二、 控訴人は被控訴人らに対し昭和三六年六月二八日より昭和三八年一二月末日まで一ヶ月金一万一、一〇〇円、昭和三九年一月一日より明渡済みまで一ヶ月金三万二・〇六七円の割合による金員を支払え。

三、 被控訴人らのその余の請求を棄却する。

四、 訴訟費用は第一、二審を通じ、これを一〇分し、その一を被控訴人ら、その余を控訴人の負担とする。

事 実

控訴代理人は「原判決中控訴人敗訴部分を取り消す。被控訴人らの請求を棄却する。訴訟費用は第一、二審とも被控訴人らの負担とする」との判決を求め、被控訴代理人は、「本件控訴を棄却する。控訴費用は控訴人の負担とする。」との判決を求めた。

当事者双方の事実上の主張並びに証拠関係は、次に付加するほか、原判決事実摘示のとおりであるから、ここにこれを引用する。

(建物収去土地明渡請求に関する当事者双方の法律上事実上の主張の要旨)

一、 被控訴代理人の主張

(一) 本件調停により成立した賃貸借は、賃貸期間五年の一時使用を目的とするもので、別紙第二目録記載の土地(従前の土地)のうち一五坪である。

その後、三坪及び七坪の貸増しによつて賃貸地は合計二五坪となつたが、該賃貸地は五年の期間の終了により、他の五坪は不法占有なるにより、被控訴人らは土地所有者として本件建物収去土地明渡を求める。

(二) 仮に、五年の賃貸期間経過後右賃貸地に新なる賃貸借の合意が成立し、又は法定更新があり賃貸借が継続したとしても、

(1) 右第二目録記載の土地は第三目録記載の土地に仮換地の指定があつたところ、控訴人は事業施行者に対し権利申告の手續をなさずして賃借部分の指定を受けていないから現実に右土地を使用収益する権利を有しない。

(2) 仮に、換地予定地(仮換地)を対象とするものとすれば、右合意又は更新により成立した賃貸借は、一時賃貸借たるの性質に変化はないから、原判決請求原因第一の五の(1)、(2)の事由を選択的に主張して、該賃貸借の終了を原因として右建物収去土地明渡を求める。

(3) 仮に、右賃貸借が一時賃貸借に非ずとすれば、原判決請求原因第二の主張をする。

二、 控訴代理人の答弁及び主張

(一) 被控訴人ら主張の(一)について、調停により成立した賃貸借は、一時使用を目的とするものに非ずして借地法の適用を受ける賃貸借であり、また賃借土地は名古屋市長の指定した仮使用地のうち特定の一部を対象としたものである。賃貸期間五年の定めは借地法の規定により無効である。三坪及び七坪の借増しの事実を認める。五坪の占有の事実を否認する。

(二) 仮に、右賃貸借が一時使用を目的とするものであるとしても、五年の期間経過後右賃借地二五坪につき新なる賃貸借の合意が成立し、または法定更新せられたものである。

右賃貸借は、換地予定地のうち特定の一部を対象としたものであるから、事業施行者に対し権利申告の手續をしてその賃借部分の指定を受けるを要しないで、被控訴人らに対し、使用収益権を主張することができる。

(三) 被控訴人ら主張の(二)の(2)、(3)に対する答弁は従前のとおりである。

(被控訴代理人の陳述)

一、 本件従前の土地に関する仮使用地指定、換地予定地指定、仮換地指定(変更)の経緯は別表第一のとおりであり、また右土地に関する分筆の経緯は別表第二のとおりである。

二、 名古屋都市計画事業復興土地区画整理事業においては、法的根拠をもつ換地予定地(仮換地)を指定するに先だち、従前の土地(以下旧地という)に無計画に建物が建設されることを防止するため、取敢えず法的根拠なくして特定土地以外に建物を建てないよう仮使用地を指定した。これは特別都市計画法に根拠なく、

名古屋市が区画整理のため執った便法である。

三、その後昭和二七年三月四日に名古屋市においては土地区画整理施行規程に第一一条第三項を追加して、「市長が必要と認めるときは、法第一三条第一項の規定により換地予定地を指定する前に換地予定地に準じて仮使用地を指定することができる。」と規定した。すなわち、便宜的に通知した仮使用地を指定後数年を経た昭和二七年に至り換地予定地（仮換地）に準ずるものに格上げし、かつ法的根拠を与えたのである。仮使用地と仮換地との大幅な変更があれば混乱を生ずるので、仮使用地を仮換地として引継ぐ方針が決定したからである。

四、従つて、昭和二四年七月二八日名古屋簡裁の調停により成立した本件賃貸借は、仮設建物使用を目的とした一時賃貸借で、旧地の賃貸借であり、控訴人主張の仮使用地の一部の賃貸借ではない。調停調書第一項の表示によるも旧地の一部の賃貸借であることは明らかである。もつとも、甲第三号証の調停調書には、「名古屋市 a 区 b 町 c 丁目 d 番」と記載されているが、右は通称地番であつて、被控訴人らの賃貸土地は、「名古屋市 a 区 b 町 c 丁目 e 番地の f」の従前の土地の一部一五坪である。右調停成立当時、仮使用地は何ら法的根拠のないもので、事実旧地に関する賃貸借契約が多く行なわれていたことは明らかな事実である。

以上の次第で、控訴人が従前の土地の一部に適法に賃借権を有していたとしても、換地予定地（仮換地）に対する権利範囲の指定を受けていない控訴人が、本件仮換地につき使用収益する権限のないことはいふまでもない。

（控訴代理人の陳述）

一、控訴人が別紙第三目録添付図面の A B C D E F A の各点を結んだ約三〇坪のうち、B C 線より東方へ計算して二五坪の部分占有していることは認めるが、被控訴人ら主張のその余の土地を占有していることは否認する。

二、本件旧地に関する仮使用地指定、換地予定地指定、仮換地指定（変更）の経緯が別表第一のとおりであり、また右土地に関する分筆の経緯が別表第二のとおりであること、調停調書記載の「名古屋市 a 区 b 町 c 丁目 d 番」が「名古屋市 a 区 b 町 c 丁目 e 番地」の表示の誤りであることは認めるが控訴人その余の主張は全部争う。

三、控訴人が昭和二四年七月二八日名古屋簡裁（同庁昭和二四年（ユ）第二五一号事件）の調停により、被控訴人らの先代 g より賃借したのは、被控訴人らが本訴で明渡を求めている別紙第三目録記載の土地すなわち新地の一部である。

当時賃貸人 g は、すでに昭和二三年五月六日名古屋市長より仮使用地の指定を受けており、この時をもつて従前の土地の使用収益を禁止されるとともに、新しく指定を受けた右土地につき使用収益権を取得したものである。従つて、別紙第二目録表示の従前の土地は、すでにこの時、区画整理の施行者である名古屋市長の行政処分により使用収益が禁止され、ただ権利の基礎として形式上存在していたに止まる。ただ調停調書には、形式上旧地（地番の誤りがあつたことは争がない）に対する関係として表示し、その結果的効果として新地上の権利関係の変動として処理される関係上、旧地に対する表示がなされたに過ぎない。

控訴人が賃貸を求めたのは、被控訴人らの先代 g において使用収益する権限を付与された右新地であつて、もしこれが第三者に指定されていたならば、その指定を受けた第三者よりこれを借り受けた筈である。

当時、区画整理の施行により控訴人が従前使用していた土地の大部分が道路敷となることが判明し、かつ隣接地である本件土地は右 g が使用収益権を取得したものであることが判明したため、ここに新しく g の取得した使用収益権の存する場所を対象として前記調停が申立てられ、新地の賃貸借契約が成立したのである。

別紙第一表中昭和二七年一月四日になされた換地予定地の指定は、g の亡父 h 名義になつていた土地（b 町 e 番）を兄妹である g と i とが分割してこれを名義変更したことに附随してなされた処分であつて、これは新しく新地としての行政処分がなされたものではない。g は前記のとおり、すでにそれ以前より旧地の所有者の地位にあつたものであり、登記簿上 g の亡父 h 名義の下に新地の指定があつても、それは真実 g の所有地に対する新地の指定である。されば、前記調停が g との間においてなされているもので、それは真実の権利者との間において新地に対して権利関係を設定したものであつて、昭和二七年一月四日の換地予定地の指定は、従前の新地の指定関係が当事者の処分によつて区分変更されたに止まるものである。控訴人が現在占有している土地は、当初より新地そのものであつて、被控訴人ら主張の従前の土地（旧地）それ自体を賃貸借の目的としたものではない。

四、仮にそうでないとしても、控訴人が本件土地に対して有する使用収益権

は、前記調停条項の期限である昭和二九年七月末日以後、遅くともその後の第一回の賃料支払日である同年八月一〇日（乙第六号証の四）までに、調停条項に基づく土地およびその後借増した借地二五坪について、引続き期間の定めなく従前どおり賃料一ヶ月金二、〇〇〇円で新たに賃貸借契約が成立し、これに基づき本件土地に対する使用収益権を保有するものである。

従つて、仮に昭和二七年十一月四日換地予定地の指定により新しく使用収益関係が設定されたとしても、控訴人はその後二ケ年を経過した後である昭和二九年七月末日以後同年八月一〇日までの間に、右換地予定地の一部につき新たに取得した賃借権を基礎として、別紙第一目録表示の建物を所有して同第三目録記載の土地（新地）の一部を占有しているものである。

以上のとおり、本件は新地につき使用収益権を得たものがその権限の範囲内で新しく処分行為をなした場合で、旧地の使用収益関係とは無関係であるから、その場合には、新地の借地権者である控訴人は、区画整理施行者に権利申告の手続をする必要もなければ、施行者から使用収益部分の指定を受ける必要もないものである。従つて、控訴人の有する権利に対する被控訴人らのこの点に関する批難は当たらない。

（証拠関係）（省略）

理由

一、被控訴人らの先代gが別紙第二目録記載の従前の土地（旧地）を所有していたところ、昭和三四年一〇月一六日同人が死亡し被控訴人ら六名が右土地を相続により取得したこと、右土地の分筆の経緯は別表第二のとおりであり、また右土地に対する仮使用地指定、換地予定地指定、仮換地指定変更の経緯が別表第一のとおりであること、控訴人が別紙第一目録記載の建物を所有し、同第三目録記載の仮換地（新地）の一部二五坪を占有していることは当事者間に争がない。

二、しかして、昭和二四年七月二八日名古屋簡易裁判所において右gが控訴人に対し別紙第二目録記載の土地のうち一五坪を期間五ケ年の約で賃貸する旨の調停が成立したことは当事者間に争がない。

（一）右調停により成立した賃貸借は一時使用を目的としたものであるか否や、その対象地は従前の土地であるか、仮使用地であるかにつき判断する。

成立に争のない甲第三号証、原審証人jの証言、原審および当審における被控訴人k、控訴本人（一部）の供述を併せ考えると、訴外lは右gから名古屋市a区b町e番の土地の一部を借りてバラック建建物を所有していたが、名古屋市の土地区画整理によりその敷地の大部分が道路予定地となり、敷地のうち僅かに三坪（これが前記調停において賃貸借の成立した一五坪のうちの南端の三坪に該当する）のみが仮使用地内に指定されるに至つたところ、控訴人は右事情を承知のうえでlから右建物を買い受けた後、地主のgから更に増歩して土地を賃借りしようと考え、gを相手方として名古屋簡易裁判所に対し調停の申立をしたこと、右調停（同簡裁

（ユ）第二五一号事件）においてgは建物の収去、土地の明渡を要求したが、自己の代理人服部弁護士の勧めもあつて譲歩し、五カ年で土地を明け渡すということで合意に達して前記調停が成立するに至つたこと、右調停調書には「被申立人（g）は申立人（控訴人）に対し、名古屋市a区b町c丁目d番宅地のうち申立人に賃貸している三坪に接続して更に北側一二坪を賃貸すること。右賃料は当事者双方協議のうえ決めること。申立人が右地上に建設する物件は仮設建築物であるから、その賃貸期限を昭和二九年七月末日までとし、右期限経過と同時に申立人は地上物件を収去して該土地を明渡すこと」等の調停条項が記載されていること、しかし、右調停調書記載の「名古屋市a区b町c丁目d番地」が「名古屋市a区b町c丁目e番地」の表示上の誤りであり、右地番は分筆により「同所e番のf」になつていないこと（この点は当事者間に争がない）、右調停成立後直ちにgと控訴人とは立会してgが昭和二三年五月六日名古屋市長より右土地の仮使用地として指定を受けたm区nブロックo番二四〇・八二坪のうち賃貸地一五坪（仮使用地に包含されることになつた従前の借地部分三坪とこれに隣接する右仮使用地のうち北側一二坪一間口二間、奥行七・五間）の土地の範囲を特定し、賃料を一ヶ月金二、五〇〇円と定めたと、控訴人は地主の了解のもとに該地上に木造スレート葺平屋建建物一二坪半を建築し、同所で飲食店営業をしできたものであることが認められ、控訴本人の供述（原審および当審）中、右認定に抵触する部分はにわかに措信できない。

右認定事実によつて、先ず右調停によつて成立した賃貸借が一時使用を目的としたものであるか否やを考察すると、調停成立に至る経緯、調停条項の文言、建物の規模、構造、種類等の諸事情を考慮するときは、右調停による賃貸借は賃貸借期間

五年の一時使用を目的とするものであると解するを相当とする。

もつとも右認定のとおり、調停成立の直後控訴人がgの了解のもとに木造平屋建物を建築した事実があるが、そのような事実があることをもつて右賃借が一時的賃借に非ざるものと断ずるに足りない。けだし、右建物は原審における被控訴人kの供述によれば、木造スレート葺建物で、前の部分は平屋建、後の部分は中二階であり、土台は丸石をおいたもの、天井はなく、柱も三寸角位のものであることが認められ（これに反する原審における控訴本人の供述は措信し難い）、この事実と当時の木造建物の一般的構造状況から判断すると、果して右建物がいわゆる本建築の建物といい得るか否や疑問とするところであるが、これを仮設建物に非ざる建物と解するとしても、該建物はその構造、規模からみて、五年の約定期間満了時には物理的に容易に収去することができるものと認められ、また該建物の所在場所（鑑定人pの鑑定書によれば、中央線鶴舞駅北口の飲食街にある）、営業上からいつても右期間内に投下資本を回収することが容易に期待されるものであつたことに徴すれば、右の如き建物があるからといつて約定期限における履行を困難にするものではない。従つて、他に特段の事情のない本件においては、右建物建築の事実によつて通常の賃借である証左となすに足らず、またそれによつて通常の賃借たることに変質するものでもない。

次に、賃借の対象となつた土地につき、前記認定事実によれば、右調停成立前において名古屋市長より別紙第二目録記載の土地に対し第三目録記載の土地を仮使用地として指定する旨の処分があり、右調停において成立した賃借はその仮使用地内の一部分一五坪を特定してなされたものであることが明らかであるから、該賃借の対象土地は仮使用地内の一部というべきである。しかしながら、名古屋市長のなした右仮使用地指定処分は、特別都市計画法一四条所定の換地予定地指定の効を生ずべき行政処分ではないと解すべきである。けだし、右仮使用地指定処分のなされた当時、既に特別都市計画法が施行されていたに拘らず、その一三条に規定する換地予定地なる語を用いなかつたこと、その後名古屋市長は同法一三条に基づくことを明示して仮使用地として指定した土地をそのまま換地予定地に指定する処分をなしていることに徴すれば、仮使用地指定処分は特別都市計画法一三条に基づくものとは解されないからである。

（もつとも、名古屋市では昭和二七年三月四日名古屋復興特別都市計画事業復興土地区画整理施行規程（昭和二四年名古屋市告示第六〇号）を改正し、第一一条第三項に「市長が必要と認めるときは、法第一三条第一項の規定により換地予定地を指定する前に換地予定地に準じて仮使用地を指定することができる。旨の規定を追加し、即日右規程を施行したことは明らかであるが、それ故に昭和二三年五月六日付仮使用地指定処分が、遡つて、特別都市計画法に基づく換地予定地指定処分と同一の効力を付与されたものとは解されない。）従つて仮使用地の一部を特定しこれを対象として賃借契約をしても、その特定部分につき当事者間に賃借契約が成立したというに止まり、特別都市計画法施行令四五条に規定する賃借権の権利届出の可否の問題を生ずる余地はない。

以上により、調停により成立した賃借は期間五年の一時使用を目的とするものであり、仮使用地内の一部一五坪を対象としたものと断すべきであり、その後三坪及び七坪の借増しがあつたことは当事者間に争いがなく、かつ右借増しにより一時使用賃借たるに変更のなかつたことは後記認定のとおりである。被控訴人が本訴において明渡しを求める三〇坪のうちその余の五坪についてはこれを控訴人において占有する事実を認むべき証拠はない。

（二）そこで控訴人は、右調停調書記載の期限である昭和二九年七月末日以後同年八月一〇日までの間に、新たに換地予定地のうち二五坪について賃借契約が成立したか、または期間満了後法定更新があつた旨主張するので、この点につきさらに検討を加える。

成立に争のない甲第五号証、第七号証、乙第六号証の一ないし七、原審証人jの証言、前掲各本人尋問の結果（一部）原審検証の結果（第一、二回）および弁論の全趣旨を総合すると、次の事実が認められる。すなわち、

控訴人は、前記調停後昭和二五年一月gより前記一五坪の借地の東側沿に巾三尺の土地三坪を特定して賃料一ヶ月金三〇〇円で借増して勝手場を増設したこと、その後控訴人は、右借地の北側に居住していた訴外qよりバラック建建物四坪を買い受けたうえ、換地予定地の指定があつた後である昭和二七年十一月二七日、gに借地契約料金一万円、建物解決料金一万五、〇〇〇円を支払つて従前の借地の北側に隣接して七坪を賃料一ヶ月金一、〇〇〇円で借増し、該借地内に右四坪の建物に移

築したこと、その際現地において、gが使用収益権を取得した換地予定地のうち控訴人に対する借地部分合計二五坪（当初に賃貸した一五坪とその後借増した三坪と七坪との合計で、別紙第三目録添付図面中、B点およびC点より東方へ一五尺の地点をBC線と平行に直線で結んで囲まれる部分、すなわちGBCIGで囲まれた部分、間口二・五間、奥行一〇間）の土地の範囲を指示特定し、その賃料は合計金二、〇〇〇円、契約期間は当初の調停で定めた前契約期間に従うこととして賃貸したこと、昭和二九年七月三十一日調停調書記載の期限経過後、gは同年八月一〇日右賃料を異議なく受領し、その後昭和三十一年一月以降賃料を一ヶ月金二、五〇〇円に増額して同年一二月分まで（但し同年一二月末には別に金四、四二〇円を受領）異議なく賃料を受領していたこと、その後gは従前の土地e番のrの土地を分筆のうえその一部を訴外鈴井幸雄に譲渡したので、昭和三十六年四月四日別紙第二目録記載の土地に対する仮換地は、別紙第三目録記載のm区nブロックo番二〇八・三五坪に指定変更されたこと、右仮換地は前記仮使用地指定以来、いわゆる原地換地で従前の土地が分筆譲渡されたため、全体の使用収益部分は減坪されたが、控訴人の占有する借地の位置範囲は、右換地予定地の指定、仮換地の指定変更により何らの影響を受けず、右仮換地内で終始特定されていることが認められる。前掲被控訴本人kの供述中、右認定に反する部分は、前掲各証拠に対比してにわかに措信できない。

以上の認定事実によつて、五年の期間経過により右賃貸借が終了したか、または継続されたか否やについて判断すると、gは昭和二九年七月三十一日の賃貸期間経過後、同年八月一〇日頃から昭和三十一年一二月まで毎月控訴人より異議なく賃料を受領し取つていた事実を徴すれば、右賃貸借は五年の期間経過により当然に終了したのではなく、右賃貸借と同一の条件をもつて更に賃貸借をなしたものと推定さるべきものである（更に賃貸借をなしたものと推定すべきか、または更に借地権を設定したものと看做すべきかは、更新前の賃貸借が一時賃貸借であるか否やにより異なるものというべきであるが、後記認定のとおり更新前の賃貸借は一時賃貸借と解するから、更新されたものと推定する）。なお新なる賃貸借の合意が成立したものと認め難い。

（三）そこで、更新時における従前の賃貸借が一時使用を目的としたものであつたか否やについて検討を加え〈要旨第一〉る。調停によつて成立した賃貸借が一時使用を目的とするものであつたことは前記認定のとおりである。〈要旨第一〉が、その後、昭和二五年一月三坪を借増して勝手場を増設し、昭和二七年十一月七坪を借増して建物を移築した事実があるから、これによつて一時賃貸借たるの性質に変更があつたかどうかについて先ず考えてみると、三坪の借増しは従前の一五坪の借地の東側沿いに幅三尺の土地を三坪借増して勝手場を増設したものに止まり、その借増地の形状坪数、増設建物の坪数用途からみれば、従前の土地建物の便益を増加させる附属物に過ぎないものと認められるので、右のような事実があつたからといつて、従来の一時賃貸借たるの性質に変化を生ずるものではないといふべきである。更に、七坪の借増しについても、その借増しするに至つた経緯、借増地上の建物の規模構造、殊に期間についての特約条項（賃貸期間は調停により定められた期間に従う旨の約定）からみると、右借地の借増し、建物の移築の事実があつたことをもつて従来の一時賃貸借たる性質に変更を招来し、通常の賃貸借となつたものといふことはできない。また、五年の期間内に数次に亘り賃料が増額された事実があるが、その増額の程度と土地賃料の一般的な騰貴の状況に照らせば、賃料増額の事実があつたことをもつて賃貸借に変質があつたものといふに足りない。

その他五年の賃貸期間内に特別な事情の生じたことが認められないから、更新時における従前の賃貸借は依然として一時使用を目的とするものと断ぜざるを得ない。

しかして、このような一時使用を目的とする賃貸借においても、その期間満了後賃借人が使用を継続する場合において賃借人がこれを知つて異議を述べなかつたときは、民法六一九条により更新が認めらるべきものと解する、けだし、借地法九条に規定する一時賃貸借なるものは、本来は極めて短期間の賃貸借を想定したものであるといふことができるが、一時賃貸借なりや否やは、期間のみに捉われずに、賃貸借締結に至る経緯、借地上の建物の構造種類規模、土地使用の目的等諸般の事情を考慮して、短期間に限り賃貸借を存続せしめる合意が成立したと認められるかどうかによつて判断すべきものであり、その賃貸借期間は漸次延長せられ、事情により数年ないし十年に及ぶものとされるところからみれば、一時使用を目的とする賃貸借といへども、民法六一九条を適用して更新を認めるを相当とするからである。

以上によつて結論するところは、本件において調停によつて成立した賃貸借は、当初の賃貸期限たる昭和二九年七月三十一日の経過後法定更新せられ、その賃貸借も一時使用を目的とするものであるというべきである。

三、そこで、控訴人は土地区画整理事業の施行者から使用収益しうべき部分の指定を受けていないから仮換地を使用収益する権利を有しないとの被控訴人らの主張について考察する。前記認定のとおり、昭和二七年一一月四日本件土地区画整理事業の施行者たる名古屋市長は、特別都市計画法一三条に基づき別紙第二目録記載の土地に対する換地予定地として先に仮使用地に指定した土地（第三目録記載の土地）をそのまま指定し、その後当事者間に七坪の借増しの契約が成立した際、賃貸借地合計二五坪について右換地予定地内においてその範囲を特定し、その賃貸借が法定更新せられたものであるから、法定更新された賃貸借は右換地予定地<要旨第二>内の特定の一部分であるといわなければならない。かかる換地予定地（特別都市計画法廃止により同法によ</要旨第二>る土地区画整理事業は昭和三〇年四月一日から土地区画整理法施行法五条により土地区画整理法によるそれと切り替えられ、従前の換地予定地の用語は仮換地となる）の使用収益権者は、その権利に基づきその権利の範囲において換地予定地（仮換地）の全部又は特定の一部を対象としてこれを他に賃貸することができるも<要旨第三>のというべきである。このように換地予定地（仮換地）そのものを対象として成立した賃貸借は、新地の全</要旨第三>部又は特定の一部について既に当事者間に合意が成立しているのであるから、従前の土地を対象とした賃貸借と異なり、事業施行者に対して特別都市計画法施行令（廃止）四五条の定める権利届出の手續又は土地区画整理法八五条の定める権利申告の手續（権利届出、権利申告は両法の用語上の相違に過ぎないが、前者の場合その期間は土地区画整理施行地区告示の日から一月以内と定められていたところ後者の場合申告期間の制限はなくなつた）をなして、事業施行者から換地予定地（仮換地）の全部又は一部分について自己の使用収益しうべき部分の指定を受けなくとも、換地予定地（仮換地）の賃借権者は土地所有者たる賃貸人につき、自己の賃借した換地予定地（仮換地）の全部又は一部に対し賃借権を主張して、これを使用収益しうるものといわなければならない。従つて、本件において控訴人は権利申告手續をなして事業施行者たる名古屋市長から使用収益しうべき部分の指定を受けなくとも、被控訴人らに対し仮換地の一部たる前記二五坪についてその賃借権を主張することができるものというべきであるから、この点に関する被控訴人らの主張は失当である。

四、次に、被控訴人らは、更新された賃貸借の賃貸期間が従前と同一条件であれば更に五年の期間の満了により、また期間の定めのないものであれば解約申入期間の経過により更新の賃貸借は終了した旨主張するにつき、この点について考察を進める。

本件において、更新された賃貸借は依然として一時使用を目的とするものであり、民法六一九条が適用さるべきものであることは前記のとおりであるから、更新後の賃貸借の賃貸期間については同条一項但書の規定の存することから考えると同項本文の同一の条件のうちには含まれないで、期間の定めのないものと解すべきものである。然らば、同法六一七条一項一号の規定により解約申入れをした後一年の期間経過によつて右賃貸借は終了するものというべきである。本件において、成立に争いのない甲第二号証、郵便官署作成部分につき争いがなく、原審における控訴本人の供述によりその他の部分の成立を認める乙第五号証、右控訴本人の供述によれば、被控訴人らが昭和三五年六月二三日に一年の予告期間を定めて解約申入れの意思表示をなし、これがおそくとも同月二七日控訴人に到達したことが認められるから、右更新された賃貸借契約は昭和三六年六月二七日の経過によつて終了したものである。

よつて、被控訴人らの本件建物収去土地明渡の請求に関しては、当事者間に賃貸借の成立した前記二五坪（第三目録添付図面GBCIGで囲まれた部分）につき契約によつて賃貸借は終了したから、その余の点について判断するをまたずして、本件建物を収去して該二五坪のうちGBCDEHGで囲まれた部分二四・六六七坪の明渡を求める（該二五坪のうちDEHIDで囲まれた部分〇・三三三坪については被控訴人らは本件において明渡しを求めていない）限度で正当として認容し、その余の請求は失当として棄却すべきものである。

五、損害金の請求について案ずるに、原審鑑定人pの鑑定の結果によれば、本件土地の賃料は昭和三四年八月二日当時、月額金一万一、一〇〇円（坪当り金四五〇円の二四・六六七坪分）、昭和三八年一二月三十一日当時月額金三万二、〇六七円

(坪当り金一、三〇〇円の二四・六六七坪分)であることが認められる(原審鑑定人s、同tの鑑定の結果はいずれも採用し難い)から、被控訴人らの賃料相当損害金の請求中、賃貸借契約終了の日の翌日である昭和三六年六月二八日以降昭和三八年一二月末日まで月額金一万一、一〇〇円、昭和三九年一月一日以降明渡済みまで月額金三万二、〇六七円の支払を求める限度において正当として認容するもその余は失当として棄却すべきものである。

六、 以上によつて、右と結論を一部異にする原判決はこれを変更すべきものとし、訴訟費用の負担につき民事訴訟法九五条、九六条、八九条、九二条、九三条を適用し、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 伊藤淳吉 裁判官 井口源一郎 裁判官 土田勇)

別 紙

<記載内容は末尾1添付>

別 紙

第 一 目 録

名古屋市a区b町e番地

家屋番号uのv

一、木造瓦葺二階建

建 坪 七九・三三平方米 (二四坪)

外二階 四九・五八平方米 (一五坪)

別 紙

第 二 目 録

名古屋市a区b町e番のf

一、宅地 一、二五八・三一平方米 (三八〇坪六合四勺)

同町同番の七

一、宅地 三五・五七平方米 ( 一〇坪七合六勺)

別 紙

第 三 目 録

第二目録の土地に対する仮換地

m区nブロックo番

一、宅地 六八八・七六平方米 (二〇八坪一二合五勺)

右の内別紙図面A B C D E F Aで囲まれた部分約三〇坪 (九九・一七平方米)