

主 文
本件控訴ならびに附帯控訴はいずれもこれを棄却する。
控訴費用は控訴人附帯控訴費用は附帯控訴人の各負担とする。
事 実

控訴人等代理人は控訴の趣旨として「原判決中控訴人敗訴の部分を取り消す。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、附帯控訴につき控訴棄却の判決を求めた。

被控訴人代理人は控訴につき棄却の判決を求め、附帯控訴の趣旨として「原判決中附帯控訴人敗訴の部分を取り消す。控訴人Aは被控訴人に対し、原判決添附第一目録記載の土地に建設せられた同第二目録記載の建物を収去して、右土地を明渡せ。控訴人等は各自被控訴人に対し、昭和二十五年七月七日から同年八月十五日にいたるまで右土地の内三十坪につき一ヶ月一坪当り金三円の割合、同年同月十六日から明度ずみまで右土地につき一ヶ月一坪当り金十円五十七銭の割合による金員を支払え。訴訟費用は第一、二審とも控訴人等の負担とする。」との判決を求め、予備的請求として、もし控訴人Aの買取請求が認められ、右家屋収去、土地明度の請求が理由がない場合には「控訴人Aは被控訴人より金十萬円の支払を受けると引換に原判決添附第二目録記載の建物を引渡せ。」との判決を求める旨申立てた。

当事者双方事実上の主張ならびに証拠に対する関係は、
被控訴人代理人において（一）原判決添附第二目録記載の家屋（以下本件家屋という）には日本無尽株式会社（現在の商号株式会社日本相互銀行）のため限度額二十五萬円の根抵当権が設定せられ、昭和二十五年一月十七日甲府地方法務局同日受附第七号を以てその旨の登記がなされ、更に大蔵省のため国税滞納処分により差押られ、昭和二十六年十一月三十一日甲府地方法務局同日受附第五七四九号を以てその旨の登記がなされあり、その負担する債務額は合計金五十萬円以上であるからこの完済がなされた後初めて買取請求をなすべきであつて、これをしないで、買取請求をするのは信義誠実の原則に違反し、無効である。（二）また仮りに買取請求が有効であつても控訴人Aが買取請求の意思表示をした昭和二十五年七月六日当時の本件家屋の相当価格は金十萬円であるから、もし右買取請求が有効と認められ、家屋収去、土地明渡の請求が認められない場合には、被控訴人は右金十萬円の支払と引換に控訴人Aより本件家屋の明渡を求めるものである。（三）控訴人等の主張のようにその後本件家屋に対する差押が解除せられ現在その登記が抹消せられていることは認める。

控訴人等代理人において本件家屋に被控訴人主張のような根抵当権の設定登記ならびに差押登記があつたことは認めるけれども、その債務額は否認する。また大蔵省のための差押はその後解除せられ現在その登記は抹消せられている。

とそれぞれ述べ
立証として新たに、
被控訴人代理人において甲第一号証を提出し、当審証人Bの証言ならびに当審における被控訴人C尋問の結果を援用し、
控訴人等代理人において、当審証人D、Eの各証言、当審における控訴人本人A（第一、二回）、F各尋問の結果ならびに当審における検証の結果および鑑定人G鑑定の結果を援用し、甲第一号証の成立を認めた。

ほか原判決事実の部分に記載してあるとおりであるから、ここにこれを引用する。

理 由

被控訴人が甲府市a町b番地宅地二百三坪を所有している事実ならびに被控訴人が昭和二十一年一月十五日控訴人F対し右土地の内三十坪（本件土地）を賃料一ヶ月一坪当り金三円の約にて建物所有の目的を以て期間の定めなく賃貸した事実は当事者間争がないところである。被控訴人は右賃貸借は一時使用の目的を以てなされたものであると主張するけれども、原審証人H、原審および当審証人Bならびに原審および当審における被控訴人本人尋問の結果を総合すると、被控訴人が本件土地を賃貸するに当り控訴人Fが本件土地に家屋を建設し、右家屋に居住するとともに青果商を営むことを了承していた事実明かであつて、右家屋における居住ないし営業が一時的のものであり短期に使用目的が終了すべきものであつた事実についてはこれを認むべき証拠がないから本件賃貸借が一時使用の目的を以てなされたものとはいふはいい難い。もつとも前記各証言ならびに尋問の結果によれば被控訴人は将来本件土地上にその三男Bのために家屋を建設し、これに居住させる意図を有していた事実を窺いうるけれども、被控訴人の提出援用にかかわる全証拠を以てするも右意図

に反することなく、従つて被控訴人と控訴人Aとの間に本件建物全部につき買取請求がなされた昭和二十五年七月六日当時の時価を以て代金とする売買契約が成立したと同一の効力を生じたものと認める。しかして右代金額は借地権の価額を包含せしめず地上に存在する物件の現状における買取請求当時の売買価格によるべきことと前に説明した借地法第十条に規定した買取請求を認めた立法趣旨に徴し自ら明かであつて本件建物全部につき買取請求のなされた昭和二十五年七月六日当時の趣旨による相当価額は原審鑑定人Iの鑑定の結果によれば金三十一万八千七百円である。この点に関する当審鑑定人Gの鑑定の結果は採用しない。従つて右買取請求により被控訴人は本件建物全部の所有権を取得し控訴人Aの被控訴人に対する本件建物収去義務はここに消滅し本件建物収去請求は失当たるに帰するとともに控訴人Aは右買取請求の結果右建物全部の所有権を取得した被控訴人に対し右家屋を引渡すべき義務を負担することとなる。控訴人Aは同時履行の抗弁および留置権を主張し本件建物の買受代金の支払を受けるまで右家屋の明渡を拒むけれども同控訴人において前記代金の弁済を受けるときは右抗弁権および留置権を喪失するから右代金の支払を受けると引換に本件家屋を被控訴人に引渡す義務あるものといわねばならぬ、従つて被控訴人の予備的請求はこの限度において理由がありその他は理由なきものとして棄却せられなければならぬ。

尚被控訴人の控訴人等に対する賃料損害金等の金員の請求については当裁判所は原判決に示したと同一の理由により同一範囲においてこれを認容し、その他は棄却すべきものと認める。

当裁判所の本件各請求に対する判断は以上のとおりであつてこれと一致する原判決は結局正当であり本件控訴ならびに附帯控訴はいずれも理由がないからこれを棄却すべきものとし、訴訟費用につき民事訴訟法第八十九条を適用し主文のとおり判決した。

(裁判長裁判官 渡辺葆 裁判官 牧野威夫 裁判官 野本泰)