

研究ノート

宅地建物の使用貸借における合理的な存続期間

——判例研究を通じて——

田 中 嗣 久

一、はじめに

使用貸借は、対価を支払わないで、つまり無償で他人の物を借りて使用収益する貸借契約である。無償契約であることが有償契約である賃貸借契約と根本的に異なるが、貸借契約である以上、賃貸借契約と同様、その返還時期は重要な意義を有する。

使用貸借の返還時期は、当事者が契約で定めるときはそれに従うこと言うまでもないが（民法五九七条一項）、返還の時期を定めなかった場合どのように取り扱うか、この点

民法は、使用及び収益の目的を定めなかった場合と定められた場合とに区分し、前者では何時でも返還を請求できるが（民法五九七条三項）、後者、つまり使用及び収益の目的を定められた場合に関しては、まず「使用及び収益が終わりたる時」に、またそれ以前であっても「使用及び収益をなすに足るべき期間」を経過した時は、貸主は直ちに返還を請求し得るものと規定する（民法五九七条二項）。

これは、使用及び収益の目的が判明しているときは、使用及び収益の終了あるいは少なくとも使用及び収益の目的の達成に必要な期間の経過で、合理的に推測され得る両当

事者の意思により使用貸借の期間が経過したものと考えられるためであり、この五九七条の考え方自体は特に問題が指摘されている訳ではない。しかし、五九七条二項で言う「使用及び収益を終わらる時」あるいは「使用及び収益をなすに足るべき期間」とはいかなる期間を言うのかについての具体的な判断となると、困難な問題を包含していると言わざるを得ない。

期間を定めることなく無償で物を貸した場合、貸主は具体的にどれだけ期間を受忍しなければならないのか。これは、借主の利益の保護と使用貸借が無償契約である点を総合的に勘案して判断しなければならない問題であるが、契約の目的が宅地建物の貸借である場合には、目的物たる宅地建物の客観的価値からして、特に裁判上問題となるケースが多い。

使用貸借は、その無償性ゆえ、有償契約である賃貸借ほどは利用されていないのが実状であるが、その合理的期間を検討するに当たっては、同じ賃貸借契約である賃貸借との関係の考察が不可避である。なぜなら、不動産をめぐる賃貸借期間に関しては、貸主と借主の利益考量に基づく問題解決という観点から捉えた場合、「建物」、「建物の所有を目的とした土地」、「建物の所有を目的としない土地」のい

れであるかにより結論が異ならざるを得ず、民法ならびに借地借家法はその取り扱いに大きな差異を設けているが、この点は、有償か無償かという致命的な相違点は存在するものの、使用貸借にも共通のことと考えられるからである。

そこで、本稿においては、この問題に関して、最一小判平一<sup>1</sup>、二<sup>2</sup>、二五<sup>3</sup>までに下級審まで含めて数多く存在する裁判例を、「建物」の使用貸借の場合、「建物の所有を目的とした土地」の使用貸借の場合、「建物の所有を目的としない土地」の使用貸借の場合に分類して検討することにより、各場合において、五九七条二項に言う「使用及び収益を終わらる時」あるいは「使用及び収益をなすに足るべき期間」をどのように考えるのがもっとも合理的であるかを明らかにし、不動産を無償で貸借する場合の、貸主側からいえば受忍限度期間を、また借主側からいえば利用可能期間を検討したいと考える。

## 二、裁判事例の検討と合理的な存続期間

### 1、建物使用貸借の場合

建物賃貸借については、民法六〇四条が賃貸借の存続期間を二〇年以内と規定するだけで、借地借家法に存続期間に関する定めはなく、実務上、建物賃貸借契約における存続期間は、更新の場合は別として通常二〜三年とされている。

一方、使用貸借は無償契約であり、貸主の好意に基づく貸借であることが多い。したがって、期間の定めがない場合、借主に、借りた時点から明渡しが要求されたら直ちに退去の準備にかかる義務を課しても決して酷なものとはいえず、その結果借主の居住の利益が害されたとしても、それは、別途解決をはかる問題であり、使用貸主の好意に甘え、その犠牲の下に解決される問題ではない。とするならば、いくら無償とはいえ人に建物の使用を許可した責任と借主の出で行くまでの猶予期間を総合的に考察するならば、建物使用貸借の場合は、二〜三年が目安になるのではないかと。二〜三年を経過した使用貸借については、建物という高価な物の無償使用を許容させる特別の事情がないかぎり、原則として終了の方向に結論づけるべきである。

無償貸借による貸主の正当な権利が保護されてこそ、気軽に建物の無償貸借が行われるのであり、遊休建物の有効活用がはられ、結果的に借主が保護される。借主の権利を

強化することは、賃貸借の場合と同様、「貸渋り現象」を惹起させるのみであって、結局のところ、借主というものの利益を害することになる。

この点、「正当事由」がないと解約や更新拒否は許されない賃貸借とは厳に一線を画するべきである（借地借家法二八条）が、賃貸借においてもその行き過ぎが問題とされ、平成一二年三月から、定期建物賃貸借、いわゆる「定期借家権」が創設されたことは周知の通りである。

建物使用貸借については、「表1」のような裁判例が存在するが、以上のような観点からこれらの判例を検討してみることにする。

「表1」

| A一            | A二 | A三 | A四 | 結論 |    | 期間  | 貸借開始要因 |
|---------------|----|----|----|----|----|-----|--------|
|               |    |    |    | 最高 | 地裁 |     |        |
| 函館地判昭三一、六、二九  |    |    |    |    |    | 三年  | ▲△     |
| 大阪地判昭二九、四、一六  |    |    |    |    |    | 五年  | ▲      |
| 東京高判昭四六、一〇、二六 |    |    |    |    |    | 一〇年 | △      |
|               |    |    |    |    |    | 二年  |        |
|               |    |    |    | ○  | ×  |     |        |

○使用貸借終了 ×使用貸借継続

△信頼関係の破壊に基づく要因が強いもの

▲当初、好意同情による要因が強いもの

この四事案は、結論的にはすべて使用貸借終了の結果である。しかし、地裁段階を比較すると、「A一」「A二」は三年と五年で終了の結論を導いているのに対し、「A三」「A四」は継続の結論を導いている。仮に「A三」「A四」で控訴が行われなければ全く逆の結論になっていたことになる。この点はどのように理解するべきであろうか。

「A一」は、貸主は村の有力な漁業者であったが、借主が当時貴重だった魚網を貸主に貸してくれたことに恩義を感じ、住宅に困窮していた借主に同情したものであり、その後、詐欺罪と誣告罪でお互いに告訴し合うという破綻的關係にあった。また、「A三」は、父が自己所有の家屋に事業に失敗した息子の家族と同居していたが、父の息子夫婦に対する怒り、息子夫婦の父に対する憎しみは極限に達し、息子夫婦は父に対す扶養を廃している。ともに当事者双方の信頼関係が全く消滅した状況にある点で共通しており、特に、期間は、「A一」が三年、「A三」が一〇年という点を考えると、「A一」よりも、「A三」に終了の要請が強い。にもかかわらず、「A三」の地裁判決は終了を認めなかった。「A二」は、期間五年の居住用建物であり、住家がなく家族とともに困窮していたことに対する同情によるもので、貸主は、経営する鉄工業の工員の宿舎にする必要に迫られ

ている。

「A四」は、当事者の関係は、父を相続した息子(借主の弟)が貸主で、同じく息子(貸主の兄)が借主である。使用貸借は無償契約であるから、家屋から出て行くか否かは全く借主の恣意に委ねられているわけではなく、借主にとって十分に安定した他の住居を獲得するまでの居住の趣旨と解するべきであり、既に、二二年間経過しているから、使用貸借の目的にしたがって収益をなすに足る期間が経過したとした。

「A三」も「A四」も一審の地裁は終了を認めなかったが、これらの地裁の判断は、使用貸借権に賃貸借的権限を認めようとするものである。賃貸借では、従来、極端なまでに賃借人を保護する傾向が見受けられ、それが定期借地権、定期借家権制度創設への契機となったが、この二つの判断は、正にこのような「借主保護」への思想に傾倒しているものといわざるを得ない。

結局のところ、信頼関係が全く破壊されている「A一」「A三」、期間一〇年でしかも貸主の必要に迫られている「A二」、あるいは、二二年の長期間に及んでいる「A四」のすべてについて終了の結論が妥当なものといえるであろう。

2、建物の所有を目的とした土地使用貸借の場合

問題となるのは、建物の所有を目的とした土地の賃貸借の合理的期間である。それは、いくら無償契約とはいへ、借主としては建物を建築しており、それを承認した以上、貸主には相当の期間、借主の土地使用について受忍義務が発生するといふべきだからである。借主の居住の利益だけが問題とされる建物賃貸借とは異なり、不動産としての建物の存立がかかわってくる問題なのである。

しかし、建物の所有を目的とした場合であっても、必要以上の貸主犠牲の下で借主保護が図られるべきではない。とするならば、借地権の存続期間が三〇年であることを考えると、少なくとも、それ以上については余程の特別事情が存在しない限り、継続は認められるべきではない。更に、建物の場合と同様、低廉価格の究極である無償貸借が気軽に行われることは、借主全般の利益となるから、「貸渡り」が行われないようにするには、程々の期間で必ず返還が認められるようにしなければならない。借主が強く保護されるという印象を世間一般に与える判例の結論は、一借主の近視眼的な保護にはなっても、借主全般の利益を侵害する結果となる。

建物の所有を目的とした土地の賃貸借に関しては、「表2」のように、数多くの裁判例が存在するが、このような判断からすれば、判例の結論の幾つかは、問題があるといわざるを得ない。

「表2」

| B一            | B二           | B三           | B四           | B五            | B六          | B七           | B八           | B九               | B〇           | B一            | B二           | B三          | 結論 |    | 期間  | 貸借開始要因 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------|--------------|--------------|------------------|--------------|---------------|--------------|-------------|----|----|-----|--------|
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             | 最高 | 地裁 |     |        |
| 東京高判昭五五、一〇、一五 | 東京地判昭四一、四、一九 | 東京高判昭五一、四、二一 | 東京地判昭二七、四、二三 | 最二小判昭四二、一一、二四 | 東京地判昭四三、六、三 | 東京高判昭五四、二、二六 | 大阪地判昭四〇、九、一八 | 神戸地尼崎支判昭四九、一〇、三〇 | 東京高判昭六一、七、三〇 | 東京地判昭三一、一〇、二三 | 東京地判昭五六、三、一二 | 東京地判昭五六、九、四 | ×  | ×  | 二年  | ▲      |
|               |              |              |              | 〇             | 〇           | ×            | ×            | ×                | 〇            | ×             | ×            | 〇           | 〇  | 〇  | 二年  | ▲      |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 四年  | ▲      |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 五年  | △      |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 六年  | ▲      |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 一〇年 | △      |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 一〇年 | ▲      |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 一七年 |        |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 二〇年 |        |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 二五年 |        |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 二七年 |        |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 三〇年 |        |
|               |              |              |              |               |             |              |              |                  |              |               |              |             |    |    | 三〇年 |        |

|    |               |   |   |   |     |  |   |
|----|---------------|---|---|---|-----|--|---|
| B四 | 東京高判昭五九、一一、二〇 |   |   |   |     |  |   |
| B五 | 東京地判平七、一〇、二七  |   |   |   |     |  |   |
| B六 | 名古屋地判平二、一〇、三一 |   |   |   |     |  |   |
| B七 | 最一小判平一、二、二五   | ○ |   |   |     |  |   |
| B八 | 神戸地判昭六二、三、二七  |   | × |   |     |  |   |
| B九 | 大阪高判昭五五、一、三〇  | × | ○ | × | 六〇年 |  | ▲ |

○使用貸借終了 ×使用貸借継続

△信頼関係の破壊に基づく要因が強いもの

▲当初、好意同情による要因が強いもの

この判例に関しては、「B一」、「B二」〜「B七」、「B八」  
 「B一五」、「B一六」〜「B一九」の四グループに分類  
 して考察してみることにする。

(ア)「B一」について

「B一」は、期間二年の勤務医の居住用建物の敷地で、当  
 事者の関係は医療法人（借主）と理事（貸主）である。地  
 裁高裁とも使用貸借は終了しないものとした。本件は、貸  
 渡し後まだ二年しか経過しておらず、また、使用貸借の目  
 的が、相当の建築費用を要し長期の耐用年数を有する建物  
 の所有にあり、さらに、解約理由が貸主のマンション建設

のためという点を総合的に比較検討すると、「使用収益をす  
 るに足りる期間を経過したものと認められない」とする  
 結論も、合理的と考えられる。

(イ)「B二」〜「B七」について

「B二」〜「B七」はすべて居住用建物の事例であり、「B  
 二」〜「B六」は、結論はすべて終了である。ただし、「B  
 七」は、地裁は終了であるのに対し、高裁は継続の判断を  
 した。期間を比較してみると、「B二」〜「B四」は一〇年  
 未満であるが、「B五」「B六」は「B七」と同じく、一〇  
 年であり、特に「B五」は、終了の最高裁判断まで示され  
 ている。そこで、注目しなければならないのが、「B二」〜  
 「B六」は、貸借開始要因として、「信頼関係の破壊に基づ  
 く要因が強い」か、あるいは「当初好意同情による要因が  
 強い」という点である。

「B二」は、新たな移転先を見つけるまでの一時的暫定的  
 な住居として使用する約束のもとに、実の妹夫婦から懇請  
 された姉が、好意によって無償で貸したものの（使用貸借終  
 了の時、建物は貸主に譲渡される特約あり）であり、

「B三」は、夫に先立たれた妻（A）が亡夫の父（B）夫  
 婦と生計を一にすることとし、これによって増加する生活

費の補てんを目的として、AがB所有地に家を建て他に賃貸したが、AB間は、嫁舅という人間関係に加え、双方の利害がからむことにより、はげしい感情の対立が生じ、親族としての情誼、信頼関係は全く失われていたというもので、「B四」は、期間六年の居住用建物の敷地。墓参の帰途、偶然路上で出会った際の立話で、他人の境遇に対する同情によるもの（建物は、素造りの粗末なバラック風のものであるが、朽廃の程度は不明。）である。また、「B五」は、両親が子に居住用と会社経営用として土地を使用貸借させたが、それは、会社経営から生じる利益で自分たちの扶養と余力があればその兄弟たちへの恩恵を考慮してのものであったにもかかわらず、さしたる理由もなく老父母に対する扶養を廃し、兄弟とも往來を断ち、相互に敵対する関係になったというもので、「B六」は、家が競売され行き先もなく困っていた知り合いに対し、好意から、弟の家が空くまで、暫定的に無償で貸したものである。

以上に対し、「B七」は、当事者の関係は、兄（貸主）と弟の子（借主）で、農地を宅地に転用して建物を築造したものの「C三」の土地の一部で、共同被告の別の借主についての（事案）であり、「信頼関係の破壊に基づく要因が強い」、あるいは「当初好意同情による要因が強い」という要素は全

く見受けられない事例である。

（ウ）「B八」～「B一五」について

「B八」～「B一五」に関しては、結論が分かれている。「B二」～「B六」と比較して、一七年～三〇年と比較的長期間の事案であり、貸借開始要因としての、信頼関係の破壊に基づく要因が強い、あるいは、当初好意同情による要因が強いという要素は存在しないのが特徴といえる。

「B八」は、期間一七年の会社営業建物の敷地で、会社が代表取締役が共通の姉妹会社に営業所用地を使用貸借したもので、その後、土地の売買交渉がなされたが決裂したという事情がある。また、「B九」は、期間二〇年の居住用建物の敷地であるが、当事者の関係は、キリスト教宗教法人の役員（借主）と当該宗教法人の役員（貸主）で、借主が本件土地面積の六分の一に過ぎない面積上にある粗末な木造小屋のみを取得するため本件土地建物全体の価格の七分の三をの代金を負担し、資金不足のため隣地買収が困難であった貸主教会の窮状を救ったともいえる特殊事情があった。「B八」、「B九」ともに結論は継続であるが、当該特殊事情を考えると、結論は妥当なものといえよう。

「B一〇」は、期間二五年の賃貸用居住用建物の敷地であ

り、当事者の関係は、血のつながりのない従兄弟同士で、本件の賃貸用居住用建物は、最後の借家人が退去し空家状態が続いている相当古い建物。東京地裁八王子支部の結論は継続であるのに対し、高裁は終了の判断を示した。二五年という期間、当事者の関係は他人であるということ、特に空家状態が続いている古い建物であるということとを総合的に判断すると、終了の結論が穏当なものと思われる。

「B一二」と「B一二」に関しては、ともに居住用建物の敷地であり、ともに結論は継続である。「B一一」は、期間が二七年、当事者の関係は、亡父を家督相続した兄（貸主）と弟（借主）。亡父が自己所有地に建物を建築し、これを貸家にして賃料を取得して生活の一助とし、もしくは事業に失敗したときは住宅として事業の再建を図ることができるようにという目的で、次男に建物を贈与しかつ土地を無償貸与したという事情があり、継続は妥当なものと考えられる。一方、「B一二」については、期間三〇年、当事者の関係は、甥（貸主）と伯父（借主）であるが、借主は死亡し、現在は借主の妻が病臥していて、借主の三女が夫と二人の子供を抱えてこれを看護しながら建物に居住していたという事情が存在する。これに対して「建物所有を目的とする土地の使用貸借においては、当該土地の使用収益の必要は

一般に当該地上建物の使用収益の必要がある限り存続するものであり、通常の意味解釈としても借主本人の死亡により当然にその必要性が失われ契約の目的を遂げ終るというものではない」と判示したが、借主に対する同情論に傾斜したきらいがあり、三〇年という期間を考慮するならば、継続の結論に問題がある。

「B一三」は、期間三〇年の共同便所の敷地で荻窪駅から徒歩2〜3分に位置し、周辺はすべて水洗化しているのに本件建物だけが汲み取り式で、特に夏には悪臭やハエが発生し、衛生上も問題があるという状況であった。「B一一四」は、期間三〇年で、目的物の種類は、東京都（貸主）と解散団体千束救済会（借主）間における東京都所有の公園地内の戦災者及び海外引揚者の厚生事業用裁縫工場。戦後の混乱期における特殊な事象であった。「B一五」は、期間三〇年の居住用建物の敷地。当事者の関係は、姉（貸主）と妹の夫（借主）であるが、姉（貸主）が最後の生活設計とあわせて相続税の対策を講じる必要から、その所有地全体を更地とし、その跡に五階建て程度の自家用住宅、賃貸用住宅、店舗を建築し、その賃料収入をもって建築資金の返済をなしつつ自らの生計を維持していく計画を立てたというものである。このような具体的事情からすると、「B一三」



「B一五」に関する終了の結論は妥当なものといえよう。

(エ) 「B一六」～「B一九」について

「B一六」～「B一九」については、期間が相当長期間にわたる事案であり、にもかかわらず継続の結論を下しているものが多い。

「B一六」は、期間三八年の居住用建物の敷地で、B(借主)のA(Bの知人)に対する借用依頼によるC(貸主、Aの義理の母)の好意に基づく。契約に基づき建築された建物が存続し、それに借主が居住している場合には、使用貸借契約が一時の利用目的で締結されたとか、借主が他に居住可能な建物あるいは土地を所有するに至ったなどの特別の事情がない限り、契約に定めた目的に従った使用をなすに足りるべき期間を経過したものとは認められない」とした。期間の長さ、好意同情に基づく点からして、継続の結論は大いに疑問である。

「B一七」は、「X会社の代表取締役AがX会社所有の土地上に木造瓦葺き二階建て建物を建て、元取締役Y(YはX会社の当時の取締役である。)に取得させると同時に、土地を使用貸借させた。A夫婦とYは同居していたが、A死亡後は、YとAの長男で取締役のBと利害が対立し、その後Yは

取締役の地位を喪失している。使用貸借期間は三八年以上経過しているが、いまだ建物は朽廃してなく、Yには本件建物以外に居住すべきところはない一方、X会社には本件土地を必要等特別の事情は生じていない。」という事案であるが、最一小判は一、二審の結論を覆し、使用貸借終了の結論を下した。内容は、「本件使用の目的は本件建物の所有にある」が、「三八年八箇月の長年月を経過」し、「この間、Aが死亡しYは取締役の地位を喪失する等、「人的つながりの状況は著しく変化」しているとした上で、「これらは、使用収益をするに足りるべき期間の経過を肯定するのに役立つ事情」であるとし、これらの事情から、Yには「本件建物以外に居住するところがなく、また、「本件土地を使用する必要等の特別の事情が生じていない」というだけでは使用収益をするに足りるべき期間の経過は否定できないとしたものである。

「B一八」は、期間四〇年の居住用建物の敷地で、戦後まもなく、外地から帰還して居住すべき住居がなかった弟に対して、兄が戦前父から取得した土地を居住用建物建築のために貸与したものの。現在、兄(貸主)はなお借家住まいであるのに対し、弟(借主)は他に住居を求めべきそれなりの資金手当も可能である。

「B一九」は、期間六〇年の居住用建物の敷地で、A（借主）の懇望に応じてB（貸主）が土地を無償で貸し、Aは建物を建築し、それぞれ、AをYが、BをXが相続した事案。建物の使用が終わらない間に借主が死亡しても、特段の事情がないかぎり敷地の使用貸借が当然終了するものではないとした。結論は、地裁高裁とも継続である。「B一六」と同様、「B一九」では貸借の要因が好意同情によるものであり、特に六〇年という当該期間の長さから考えて、継続の結論は妥当とは言えない。上告していたならば、「B一七」のように逆転していた可能性も否めない。

### 3、建物の所有を目的としない土地使用貸借の場合

建物の所有を目的としない土地使用貸借の場合は、建物の所有を目的とする土地使用貸借に比べて、比較的短期で

「表」

|    |              | 結論       |    | 期間  | 貸借開始要因 |
|----|--------------|----------|----|-----|--------|
|    |              | 最高<br>高裁 | 地裁 |     |        |
| C一 | 大阪高判昭五五、七、一〇 | ○        | ×  | 半年  | △      |
| C二 | 東京高判昭五六、二、二四 | ○        | ×  | 五年  |        |
| C三 | 東京高判昭五四、二、二六 | ○        | ○  | 三〇年 |        |

○使用貸借終了 ×使用貸借継続

△信頼関係の破壊に基づく要因が強いもの

も終了を認めるのは当然であろう。

「C二」は、半年という短期間の事案である。産業廃棄物中間処理上用地で、A（貸主）が、姻戚で失業中のB（借主。Aとは親戚）が産業廃棄物処理業を行うというので、それを援助する目的で無償使用を許したが、その後、Bは共同事業者間の内紛で事業は開始早々頓挫し、さらに、BはAの不信を買う行為を重ねたという事例で、第一審の地裁は終了を認めなかったが、高裁は使用貸借を終了させた。半年という期間ではあるが、当該事情を考慮すると、終了の結論の方に説得力があるように思われる。

「C二」は、期間五年で、甥（借主）が伯父（貸主）から借りている洋弓場営業用地について、洋弓場の営業を廃止してから長期間経過し、営業再開の見通しは全くついていないという事案である。「C一」同様、地裁は継続としたが、高裁は使用貸借を終了させた。

「C三」は、期間三〇年の農地であり、当事者の関係は兄（貸主）と弟（借主）である。三〇年の間に、借主の方が貸主よりも裕福となり、土地を返還しても生活に窮するものではない事情にあった。結論は、地裁高裁とも使用貸借終了である。

### 三、私見

不動産をめぐる使用貸借の合理的な存続期間を導き出すには、いくつかの問題点が障壁となる。

それは、まず第一に、借主側の不動産使用への期待の保護の問題として顕在化する。貸借に対して承諾を与えた以上、それが有償であろうが無償であろうが、借主は期待を有するものであり、それは保護の対象となるからである。しかし、保護の度合いは、有償と無償とで、本質的に異なるものといわざるをえず、一方において、無償という事実は短期間に返してもらえらるという貸主の期待を合理的なものとし、借主側の当該期待をその究極まで最少化させ得る。遊休不動産を気軽に無償の貸借物件として提供し得るといふ事実を確立することが、貸借不動産物件の供給を増大させ、長期的展望にたつとき、結果的に遊休土地の無償市場への放出という形で借主一般の保護という結論になるはずだからである。

第二に、使用貸借の合理的な存続期間の問題は、借主の居住の利益の保護の問題として顕在化する。しかし、ここにおいても、無償という事実は、消極的方向に作用する。国民の居住権保護の問題は、本来は国の責務の範疇に属する

が、現実問題として国民の「住」を保護する必要から、有償である貸借借では貸主が権利が大幅な権利制限を甘受させられてきた。しかし、当然のことながら、無償契約である使用貸借には、同様の手法を持ち込むことはできず、無償の貸主に国家の責務の肩代わりをさせるべきではない。

第三に、使用貸借の合理的な存続期間の問題は、建物収去に伴う経済的損失の問題として顕在化する。いくら無償とはいえ、建物の建築を許可した貸主に、許可を与えたことに対する責任を負担させることは契約社会において当然のことである。しかしそれは、無償ということを充分考慮した上で、土地の価値、建物の価値の総合的判断により、適当な合理的期間を考慮することで解決し得る問題である。

以上の点を総合的に検討するならば、まず、建物使用貸借の場合は、余程の特殊事情がない限り2〜3年とするべきである。なぜなら、建物貸借の場合、目的は建物の空間であり、入居ならびに退去にそれほど費用のかかるものではなく、地価の下落による借主市場の現況では、新しい建物を探す期間として2〜3年は充分といえる。また、有償の貸借においても2〜3年の存続期間が通常である点からしても、無償である使用貸借では、原則としてその程度の期間が合理的なものと考えられるからである。転居が困

難というのは、経済的理由に基づくと思われるが、それは無償の貸主の好意に甘えるのではなく、国家的政策によるべきである。

次に、建物の所有を目的とした土地使用貸借の場合は、借主の権利を相当程度考慮する必要がある。なぜなら、たとえ無償とはいえ、建物の建築を承認した以上は貸主に責任を負担させて然るべきだからである。結局のところ、無償という点を前提にしつつ、建物の堅固性と貸主の使用許可を与えた具体的内容等の総合的な判断を要する問題となる。一概に建物といっても、一時的な簡易建物、木造住宅、鉄筋コンクリート造のビル等様々であり、当該建物が貸主の承諾の下に建築されたのであるなら、存続期間も相当の幅をもつことになるはずである。

私見は、二〇三〇年の間で、当該建物の簡易性、非堅固性、堅固性を考慮し、三〇年を限度として、具体的個別的に判断して期間を決定してはどうかと考える。上限を三〇年に限定したのは、有償である借地権の最低存続期間の三〇年（借地借家法三条）を原則として無償である使用貸借の最高限度としてはどうかと考えるからである。建物によつては、三〇年以上の耐用年数のものもあるが、三〇年間も使用すれば元は取れているはずであり、土地の無償使

用による貸主の損失との比較を考えると、三〇年を超えての使用継続を認めるには相当の根拠が必要である。もちろん三〇年以上と考えるべき特別の事情が存すればそれは考慮するが、使用貸借において貸主がそのような建物を承認することは例外であろうし、そうではないのに借主側が貸主がそのような建物の建築を承認していると善意で誤解することは普通はありえない。したがって、通常ならば三〇年を限度とし借主に建物収去の義務を負担させても問題はないといえる。

最後に、建物の所有を目的とした土地使用貸借の場合は、建物使用貸借の場合と同様、余程の特殊事情がない限り、2〜3年とする。土地の貸借とはいえ、建物が存在しなときは建物貸借と異なるところはないからである。

使用貸借をめぐる存続期間の問題は、要するに貸主と借主の利益考量の問題である。そして、借主の利益については、当該借主の利益だけを考えるならば、存続期間の長期化が求められるが、これまで述べてきたように、それは「貸渡り現象」による借主全般の利益侵害を誘発する。使用貸借の無償性という特徴を考えると、当該借主の利益は制限されることになっても、無償物件の放出による借主全体の利益を擁護する結論が求められるべきである。

今述べた期間自体は、一提案に過ぎず、厳然たる根拠に依るものではないが、使用貸借の存続期間について、無償性を十分に考慮した目安を確立しておくことは、是非とも必要であるように思われる。

(1) 本稿においては、「使用及び収益を終わらした時」と「使用及び収益をなすに足るべき期間」とは区別して論じることなく、ひとつの問題として捉えることにしたい。なぜなら、現実問題として考えた場合、両者は、宅地建物の無償貸借における合理的な期間に関する問題、に集約されるものであり、具体的事案において、「使用及び収益を終わらした時」と「使用及び収益をなすに足るべき期間」の区別は困難なことが多いと思われるからである（注釈民法第一五卷五九七頁参照）。

