

主 文

原判決を破棄し、本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人鈴木匡、同大場民男、同清水幸雄、同林光佑の上告理由第三点ないし第八点について。

原判決は、上告人と被上告人との間に、昭和二三年一〇月二三日、本件土地は昭和二一年一月一日から二〇年間賃貸したこととし、期限到来と同時に明け渡すべき旨、およびその明渡につき強制執行を受けても異議がない旨の裁判上の和解が成立したことを確定したほか、右賃貸借成立前後の事情をも認定し、これらと右和解条項の文言等を勘案したうえ、「本件和解による本件賃貸借については、約定期限後は更新をなさないことが特に約定されたものであり、本件賃貸借契約は借地法の更新に関する規定の適用を排除する意味において同法第九条のいわゆる一時使用の目的をもつて締結された賃貸借と認めるのが相当である。」と判示している。

しかしながら、土地の賃貸借が借地法九条にいう一時使用の賃貸借に該当し、同法一一条の適用が排除されるものというためには、その対象とされた土地の利用目的、地上建物の種類、設備、構造、賃貸期間等諸般の事情を考慮し、賃貸借当事者間に、短期間にかぎり賃貸借を存続させる合意が成立したと認められる客観的合理的理由が存することを要するものである。そして、その期間が短期というのは、借地上に建物を所有する通常の場合を基準として、特にその期間が短いことを意味するものにほかならないから、その期間は、少なくとも借地法自体が定める借地権の存続期間よりは相当短いものにかぎられるものというべく、これが右存続期間に達するような長期のものは、到底一時使用の賃貸借とはいえないものと解すべきである。けだし、本来借地法の認めるような長期間の賃貸借を、右にいう一時使用の賃貸借として、同法一一条の規定を排除しうべきものとするならば、その存続期

間においては同法の保護に値する借地権において、更新その他個々の強行規定の適用を事前の合意により排除しうる結果となり、同法一条の適用を不当に免れるおそれなしとしないからである。

したがって、本件のように、賃貸借期間が二〇年と定められた場合においては、それが裁判上の和解によつて定められたとか、右契約締結前後の事情いかなどは、賃貸借期間満了の際、更新拒絶の正当事由があるか否かの判断にあたり、その一資料として考慮するのは格別、それらの事情のみから、右賃貸借を一時使用のためのものと断ずることはできない。

それゆえ、原判決は、この点において借地法九条の解釈適用を誤つたものというべく、この誤りは原判決の結論に影響することが明らかであるから、諭旨はこの点において理由があり、原判決は、その余の判断をまつまでもなく破棄を免れない。そして、本件は、さらに上告人の本訴請求の当否について審理する必要があるから、本件を原審に差し戻すのが相当である。

よつて、民訴法四〇七条を適用して、裁判官全員の一致で主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	関	根	小	郷
裁判官	田	中	二	郎
裁判官	下	村	三	郎
裁判官	松	本	正	雄
裁判官	飯	村	義	美