

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人榎本勲の上告理由について

原審が適法に確定した事実関係の要旨は、(一) 被上告人は、昭和三三年ころ自動車学校の経営を計画しその用地を物色するうち、知人から亡Dを紹介され同人と交渉の末、同年四月一七日同人との間で本件賃貸借契約を締結したうえ、両者間で右契約に関し公正証書を作成した、(二) 同公正証書においては、賃貸条件として、(1) 賃貸借期間は昭和三三年四月一七日から二〇年とする、(2) 本件賃貸借は自動車学校建築のため木造家屋の敷地に使用する目的をもつてしたものであるから、賃借土地をこれ以外の目的に使用してはならないことなどの条項が記載されている、(三) 被上告人が本件土地を賃借した当時、同土地の現況は池でゴミ捨場になっていたが、被上告人は、自己の費用で右土地を平坦地として造成する工事を施したうえ、その地上の一部に自動車学校の校舎、事務所等として使用するための本件建物を建築し、その余の土地を自動車運転の実地練習のための教習コースとして整備し、昭和三三年一〇月ころから自動車学校の営業を開始した、(四) 被上告人は、昭和三九年ころから本件土地の周辺に数筆の土地を取得し、同土地上に自動車学校の校舎、講堂、車庫、職員住宅等の施設として数棟の建物を建築し、漸次営業規模を拡張して今日に至っている、(五) 本件土地の実測面積は合計一万五五五四・三三平方メートルであるのに対し、同地上の建物の敷地面積は合計七〇五・〇一平方メートルであり、右敷地面積の本件土地全体に対する割合は四・五パーセントである、というのである。

右事実関係のもとにおいては、契約当事者は単に自動車運転教習コースのみなら

ず、自動車学校経営に必要な建物所有をも主たる目的として本件賃貸借契約を締結したことが明らかであり、かつ、自動車学校の運営上、運転技術の実地練習のための教習コースとして相当規模の土地が必要であると同時に、交通法規等を教習するための校舎、事務室等の建物が不可欠であり、その両者が一体となつてはじめて自動車学校経営の目的を達しうるのであるから、自動車学校経営のための本件賃貸借は借地法一条にいわゆる建物の所有を目的とするものにあたり、本件土地全体について借地法の適用があるとした原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。所論引用の判例（最高裁昭和三四年（オ）第七一四号同三五年六月九日第一小法廷判決・裁判集民事四二号一八七頁）は、事案を異にし、本件に適切でない。論旨は、ひつきよう、原判決を正解せず、又は独自の見解に基づいて原判決を論難するものにすぎず、採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	鹽	野	宜	慶
裁判官	木	下	忠	良
裁判官	宮	崎	梧	一
裁判官	大	橋		進
裁判官	牧		圭	次