

研究ノート

民法597条2項但書の類推適用による
使用貸借の解約と金銭(立退料)の提供

— 大阪高裁平成2年9月25日判決を中心にして —

後 藤 泰 一

目 次

はじめに

一. 大阪高裁平成2年9月25日判決における事実の概要と判決理由

二. 本判決の構成、意義および問題点の整理

三. 情誼関係ないし信頼関係の消失と民法597条2項但書の類推適用について

四. 負担附使用貸借との関係

五. 解約権の行使と権利濫用について

六. 権利濫用の非難を免れる事由としての金銭の支払いについて

おわりに

は じ め に

1. かつて、イェーリングは、有償契約と無償契約との違いに触れて、つぎのように説いた。すなわち、有償契約は、「金銭以外にいかなる前提をも有せぬ——最多額の金銭を払ふ者が獲得する、その者が誰であらうと問題にならぬ。」これに反して、無償契約は、「或る人的関係、若くは個人的特質を前提とし、それが好意的行動の動機となる——人を選ばずして濫りに贈与し、貸与し労役したりはせぬ、必ずや相手の人柄を視る」と⁽¹⁾。この説明は無償契約の特質を鮮明に表現しており、今日（の日本法）においてもなお妥当するといえる。我妻栄博士もまた、無償契約としての使用貸借の意義を社会的作用との関連で、つぎのように述べられた。すなわち、使用貸借と賃貸借とは「社会経済的作用に大きな差異がある。不動産はもとより、動産でも、無償で使用させるという法律関係は、緊密な特殊関係のある者の間でないと成立しないからである。使用貸借は、おそらく、贈与ほどの社会的作用も営んでいないと思われる。その法律的な性質や効果も、賃貸借との比較において、いいかえれば、賃貸借の性質をはっきりさせるために、意味をもっているだけだといっても、過言ではあるまい」と⁽²⁾。使用貸借（一般に無償契約）においては——使用貸借は贈与ほどに社会的作用を営んでいないかどうかは問題があるにしても——契約当事者は限定されてくる（相手を選ばず）し、緊密な特殊関係にある者でないと成立しないことは疑いないであろう⁽³⁾。

それでは、使用貸借の基礎をなすそのような緊密な個人的人間関係が壊れた場合、あるいは消滅した場合に、使用貸借の効力は影響を受けるのであろうか。この問題は、裁判例をみると——多くは親族間でなされた使用貸借に関する事案であるが——、借主の行為（背信行為）によって当事者間の情誼関係が消失した場合ないし信頼関係が破壊された場合に、貸主による使用貸借の解約が認められるかどうかという問題として登場してきている。民法は、

この問題に対処すべく格別の規定を置いていない。民法の使用貸借の規定は、その終了事由につき、以下のように定めているにすぎない。

- ①借主が用法に違反し、または無断で第3者に借用物を使用収益させた場合には、貸主は使用貸借を解除することができる（民594条3項）。
- ②当事者が返還時期を定めている場合には、その満了の時に使用貸借は終了する（民597条1項）。
- ③当事者が返還の時期を定めていない場合でも、契約に定めた目的に従って使用及び収益が終わったときは、そのときに使用貸借は終了する（民597条2項本文）。
- ④返還時期の定めがない場合、借主が契約の目的に従って使用及び収益を為すに足りべき期間を経過したときは、貸主は「直チニ返還ヲ請求スルコト」ができる（民597条2項但書）。なお、この返還請求の「論理的前提として告知があることはいうまでもない」⁽⁴⁾。
- ⑤存続期間も使用収益の目的も定められていない場合には、貸主は「何時ニテモ返還ヲ請求スルコト」ができる（民597条3項——この返還請求も解約の告知が前提となる）。

そこで、先に述べたような貸主と借主との緊密な特殊個人的人間関係が消失ないし破綻した場合（殊に借主側の行為によって）、使用貸借の効力についてどのように考えればよいかが問われることになる。裁判例（殊に下級審の裁判例）において、このような場合に解約を認めうとする事例が少しずつではあるが積み重ねられてきている（後述・三の1を参照）。学説においても、解釈上このような場合の解約を認めるべきだとするいくつかの有力な見解がある（後述・三の3を参照）。要するに、この問題について解約を認めうとするならば、どのような事情があれば、使用貸借の解約（告知）が許されるのか、そして、法的根拠ないし法的構成はどのように考えられるべきかという点に帰着することになる。もっとも、個別的具体的事案によっては、結論の理由づけとして、上記の（法的根拠の明確な）終了事由による解決が説得力をもつ場合もあるであろうから、そのような解決方法も一応視野に入れながら考えていくことも必要である。

2. ところで、使用貸借に関する争いが裁判にまで発展する事案の多くは、返還時期の定めのない土地・建物の使用貸借の終了をめぐる争いであるといつてよい。しかし、個別的事案において、使用貸借が終了したかどうかを一義的に判断することは必ずしも容易ではない。例えば、土地を借りて建物を所有している場合や家屋を借りて居住している場合において、そもそも使用収益の「目的」とは何か、また、目的が実際にいつ終了したとみるべきか、あるいは、客観的に使用収益をなすに足りべき期間がいつ経過したとみるべきかというやっかいな問題がある。これは、「立法者が土地の無償利用については使用貸借ではなくて地上権の利用を期待していたことから推知できるように、現行使用貸借法は動産貸借法であって、不動産の無償利用関係を合理的に規律しうるほどの内容・能力を十分には持ちあわせていないと考えられる」⁽⁵⁾と指摘されるように、使用貸借法の構造そのものに由来する問題でもある。その意味でも、上記の解約の問題も含めて使用貸借の終了に関する問題一般について、具体的事案の性質（いいかえれば、具体的に当該使用貸借のもつ性質）を踏まえた上で、使用貸借の規定——もちろん、それらの規定の趣旨が許す範囲内で——の柔軟性のある解釈によって妥当な解決が図られるべきことになる。

本稿では、この問題を考えるための素材として、大阪高裁平成2年9月25日判決〔大阪高

裁平成元年（ネ）第486号，建物明渡等請求控訴事件，平成2年9月25日第11民事部判決，一部変更，一部控訴棄却・確定，判例タイムズ744号121頁，原審・神戸地裁昭和61年（ワ）第833号，平成元年2月28日判決）を取り上げてみた。それは，この判決が，姉弟間における「居住」を目的とする建物の使用貸借につき，使用貸借の前提たる事情の重要部分が欠缺し，もはや貸主に使用貸借の存続を強いることは酷となるとして民法597条2項但書の類推適用による解約権を認めながらも，その解約告知による建物明渡請求が信義則に反し権利濫用になるとの誹りを免れないとした上で，しかし，金銭支払いをもって権利濫用の非難を免れることができるとした事例であることから分かるように，内容的には使用貸借の解約についていくつかの問題点を内包しており，また，これまで見られなかったいくつかの新しい判断を示している，非常に興味深いものがあるからである（以下，この判決を本判決という）。

なお，本稿では，本判決における問題点との関連で従来の裁判例を整理しながら進めていこうと思う。

一．大阪高裁平成2年9月25日判決における事実の概要と判決理由

【事実】X（姉，原告・控訴人）とY（弟，被告・被控訴人）の父Aは，土地・建物を買受けていたところ，これにつき第3者と紛争を生じ，結局，訴訟上の和解により和解金をもらってこれを明渡すことになった。ところが，和解金受領前にAが死亡し，XとYおよびその母Bが相続したが，その後，Bが交渉にあたって和解金をもって本件土地・建物を買受け，Bの意向により自己の老後の面倒をみてくれる者という意味をも含めてXを所有者とすることになり，これにYも異議を述べなかったこと等の事情もあって，Xが本件土地・建物の所有権を取得することとなり，B，X，Y及びその妻子は本件建物に居住することになった。XがBの世話につき采配を振り，Y及びその妻も共同して実際上の世話をするという理由に加えて，さらに兄弟の誼から，Yも無償で本件建物に居住していたが，このことから若干のトラブルを生じ，Xのみ別居することとなった。しかし，Xも当時は若くて健康であったため，借家住まいにも耐えられ，母Bの世話をしてくれるならとの思いもあってYらがそのまま無償で居住することを極自然な形で承認していた。ところが，昭和52～53年頃Bが世話を要するようになると，Yの妻は種々不満をもちようになり，特にXに対してトイレ付ベッドを短期間で購入するよう無理な要求をしたり，B死亡前後にはYの妻が他人の通夜や葬儀に出席するなど愛情のこもらない態度をとったことから，XはY及びその妻に対して一挙に不信感を抱き，双方別々に法要を営むなど精神的な交流は断絶するに至り，かつての兄弟の誼は地を掃ってしまった。なお，Xは後記本件使用貸借解約の意思表示の日（昭和62年8月11日）の頃にはかなりの高齢となり，健康も優れず，自己の住居は借家であって，少なくとも月額5万5000円の家賃を支払っていた（さらに，控訴審において，後記本件使用貸借の解約の意思表示があった当時，Xはすでに59歳となっており，S運輸倉庫会社の事務員として月収30万円の給料を得，月額5万5000円を払って借家住まいをしていたが，現在では減給となり月額25万円足らずであり，家賃6万円を支払い，退職金を受ける見込みはなく，退職後は厚生年金月9万円程度が見込まれるに過ぎず，健康状態も悪くなり高血圧，肝炎等の持病に悩まされていること，他方Yは，定年後の嘱託として月収24万円を得ており，退職金とし

て1000万円余、退職後の厚生年金として月17万円程度が見込まれること等が認定されている)。そこで、Xは所有権にもとづきY及びその妻子に対して本件建物の明渡しを求め、予備的請求として、使用貸借の期間がBの生存中という約束であるがBが死亡したこと、XとY間の信頼関係が破壊したこと等を理由に解約の意思表示をなし本件建物の明渡しを求めるとともに、明渡しにつき825万円の金銭(立退料)を支払う旨を申し立てた。これに対するYの主張並びに原判決の詳細は明らかでないが、本件登載誌(前掲・判タ744号121頁)解説によれば、以下の如くである。「Yらは本件土地、建物はXとYの共有であると主張し、仮に共有でないとしても、明渡請求は権利の濫用であると主張して争い、また控訴審で使用借借の主張を明確にした。原審はXの単独所有を認め、Yの妻子はYの占有補助者であるとして、その意味で明渡請求の理由がないとし、XとYの使用貸借が認められるが、その期間の定めが母(B)の生存中であるとは認められず、また使用貸借終了を来すほどの信頼関係破壊も認められないとしてXの請求を棄却した。なお、立退料その他の金銭を支払うことをもって使用貸借の解約事由となしえないと判示した」とされている。X控訴。Yらは、使用貸借に関連して、本件使用貸借の目的は、「BおよびYらの居住であり、B死亡後はYらの居住であって、Yらの居住に必要な限り使用することができるものというべきである」と主張した。

【判決理由】大阪高裁は以下のように判示した。主位的請求につき、「Xが単独で本件建物をその前所有者から買受けたこと、Yが本件建物を占有し、その余の被控訴人らは占有補助者に過ぎないこと、Xは昭和44年11月頃Yに対して無償で本件建物を貸したこと(以下本件使用貸借という)が認められ、その契約上本件建物の使用を双方の実母に当たるBの生存中に限る旨約されていたとは認めがたいことについては、原審、当審における証拠調べの結果により、原審同様に認定すべきものとする……そうするとXは被控訴人らに対し本件建物の所有権に基づいてその明渡及びこれに伴う損害金の支払いを請求する権利を有しないことになり、Xの主位的請求は理由がないことに帰する。」

予備的請求につき、(一)「建物の使用貸借において、明示の目的は単に借主がその建物に居住することであった場合でも、黙示的にその前提とした事情があり、その後その前提とした事情の全部又は重要部分が欠缺するに至り、もはや貸主に使用貸借の存続を強いることが酷と認められるときは、貸主は民法597条2項但書の類推適用により使用貸借を解約することができるものと解するべきである」とした上で、上記【事実】において述べたこととほぼ同様の事実関係を述べた後、(二)「これらの点を考慮すると、本件使用貸借は、明示的には単に借主がその建物に居住することを目的とするといわざるをえないものの、黙示的にはXとYとの兄弟間の誼を基礎として、Yおよびその家族がXと協力してBの老後の扶養および世話をすることが前提となっていたところ、その後、Yとその家族は老母の世話に快く協力しなかったばかりでなく、XとYとの兄弟としての誼も消失し、B死亡後の法要も共同でなすような雰囲気なくなったこと、その他Xの年齢、健康状態、居住態様等から考えると、後記本件使用貸借解約の意思表示の日には本件使用貸借の前提たる事情はその重要部分において欠缺するに至り、もはや貸主たるXに使用貸借の存続を強いることは酷といわざるをえない。それゆえ、XはYに対し、民法597条2項但書の類推適用により、本件使用貸借を解約することができるものというべきである。そして、XがYに対し昭和62年8月11日の本件

原審第6回口頭弁論期日において本件使用貸借を解約する旨の意思表示をしたことは、弁論の全趣旨により認められる。しかしながら、亡Bの死亡後未だ5年に満たないこと、亡Bの生前の世話も不満ながらも相当程度は被控訴人らにおいてもこれを行ったこと、Yも56歳でそれほど裕福な生活をしているものではなく、本件建物は同Yの低収入を補うに貢献していたことなど、諸般の事情を考慮して考えると、Xによる無条件の本件建物明渡請求は信義則に反し、権利濫用となるとの誹りを免れない。しかし、以上認定のXに有利な事情に併せ、Xが右明渡請求につき、825万円又は相当額の金員の支払いの意向を示しているので、この意向にそって考えるに、Xが850万円の金員を支払うことにより、右明渡請求が権利濫用であるとの非難を免れることができるというべきである。」として、Yに対して、Xから850万円の支払いを受けるのと引換えに、本件建物をXに明け渡すよう命じた。

二. 本判決の構成、意義および問題点の整理

1. この事案では、姉（X・貸主）・弟（Y・借主）間の建物の使用貸借において、上述の事実関係のもとで姉からの解約が認められるかどうか争われたものである。この問題に対して、本判決は、結論としてXからの建物の返還請求を認めたのであるが、それに至るための論理構成は3つの段階から成り立っている。まず、第一段階として、使用貸借の前提とされた事情の全部又は重要部分が欠缺するに至り、「もはや貸主に使用貸借の存続を強いることが酷と認められるときは、貸主は民法597条2項但書の類推適用により使用貸借を解約することができる」とした上で、つぎに、第二段階として、解約による家屋明渡請求権の行使について、「諸般の事情を考慮して考えると」、Xによる「無条件」の建物の明渡請求は信義則に反し、権利濫用となるとの誹りを免れないとしながらも、しかし、最後の第三段階において、Xの意向である明渡請求に際しての金銭の支払いによって「明渡請求が権利濫用であるとの非難を免れることができる」とした。すなわち、金銭の支払いというものを、権利濫用の成立そのものを否定するための要素としてでなく、権利の濫用性を認めた上でその濫用性を阻却しうる要素として（権利濫用の消極事由ないし阻却事由）位置づけられているといっている⁽⁶⁾。

本件事実関係を通してみて、本判決の結論には賛成であるが、本件の全体の構成、また各段階においてそれぞれ重要な問題が含まれているように思われる。以下、各段階に応じて検討を加えてみたい。

2. 本件建物の使用貸借は、期間の定めのない、明示的には「居住」を目的とするものと一応は認定されている（なお、借主の使用収益上の義務違反は問題となっていない）。とすれば、本件使用貸借について、民法597条2項但書の類推適用による解約を論ずる前に、まず同条2項の「適用」による問題解決の可能性を検討してみる必要がある。さらに、判決は「黙示的には、XとYとの兄弟間の誼を基礎として、Y及びその家族がXと協力して母の老後の扶養及び世話をすることが前提となっていた」と認定しているが、これを使用収益の「目的」、あるいは使用貸借の負担（負担附使用貸借）として考えることはできないのかといった問題も検討してみる必要がある（後述の四を参照）。

ところで、家屋を無償で借りてそこに居住する（あるいは、土地を無償で借りて建物を建てる）という場合、使用収益の目的を「居住」（あるいは「建物所有」とみると、借主が建

物に居住している（借主が建物を所有している）限り使用収益は終了せず、借主が退去する（建物が朽廃する）まで使用貸借関係が継続することになる。本件におけるYも、本件の使用貸借の目的は、母死亡後はYらの居住であって「Yらの居住に必要な限り使用することができるもの」と主張しているが、使用貸借関係が借主に対する好意ないし情誼によって成立した法律関係にもかかわらず、貸主がいつまでも返還を請求することができないということになると、貸主の犠牲において借主が一方的に利益を受けることになって公平を欠き、貸主にとって酷ということになる⁷⁾。このような場合、使用貸借の終了につき、裁判所はどのように考えて処理してきたのであろうか。この点に関するこれまでの裁判例につき、その要点を外観してみることにしよう。

A. 使用収益の目的を建物所有、居住（あるいは住居の確保・生活の維持）と認めた上で、使用収益が「相当期間」（ないし長期間）経過した後は解約を認めうる——使用収益をなすに足るべき期間が経過したとして（民法597条2項但書）——とする事例

〔a〕「相当期間」の経過後は解約できるとする事例

①大阪地判昭26・3・24（判タ13・80）土地、貸主と借主の人間関係は不明、「建物設置の目的」——建物設置の目的で土地を使用貸借したのであれば、当事者はその目的に従い相当期間土地の使用をなし得べき権限を与えものと解すべきであって、「相当期間」とは、その時の周囲の客観的状況・借主の資力等により借主が建物を他に移転し、該土地を返還しうる可能性及び貸主の該土地を必要とする緊要度により具体的に伸縮性をもって判断せらるべきものとする。〔消極〕

②函館地判昭31・6・29（下民集7・6・1717）建物、貸主と借主とは親密な間柄にある知人、「借主およびその家族が住宅として使用するため」——借主は「本件家屋に居住することをやめない限り『目的に従い使用および収益を終わらした時』は到来しないのであるが、……相当期間本件家屋を使用した後は貸主……は使用貸借契約を解約」することができるとし、3年余の経過によって使用収益をなすに足るべき期間を経過したとした。〔積極〕

③東京地判昭38・4・25（判タ148・77）土地、借主はその公職在職中に貸主の社会のために特別の便宜をはかってやった者、「仮宅敷地として使用を許す目的」——これ以上に具体的な使用目的を確定することができないとし、借主が「仮宅所有のために土地を使用したというに足る相当期間（換言すれば借主が仮宅建築のため投下した資本を十分に回復したと認められる期間）右使用を認めれば貸主は597条2項の規定によって解約」（但書によるものと思われる）をなしうるとし、20年以上経過により相当期間は経過したとした。〔積極〕

④東京高判昭39・7・2（東京民事報15・7～8合併号141）建物、貸主と借主の人間関係は不明、「居住を目的とする」——使用収益するに足る相当な期間経過後は、「何時にても目的物の返還を請求し得るのであって、……当事者双方に存する諸事情を比較考量しなければならないものではない」としている。7年半経過〔積極〕

⑤最判昭59・11・22（裁判集民143・177）建物、貸主は兄、借主は弟、「借主及びその家族の長期間の居住を目的」——約32年の長年月を経過しているから、「他に特段の事情のない限り」目的に従った使用収益をなすに足るべき期間は経過したものとした。〔積極〕

〔b〕使用収益の目的につき、とくに「相当期間使用させること」にあるとし、その相当期間が経過したかどうか判断している事例——上記〔a〕の考え方に対して、来栖教授は、返

還時期を定めずに居住させることを目的としてなされた家屋の使用貸借にあっては、「597 条 2 項本文の契約で定めた使用収益の目的が、『相当期間』無償で居住させるにあったと解すべきであろう」とされ、大阪地判昭29・4・16（裁判例㉘）はその趣旨と解すべきであり、函館地判昭31・6・29（裁判例㉙）や最判昭39・4・23（裁判例㉚）が597条2項但書を適用したのは「間違いであり、むしろ2項本文を適用すべきであったろう」とされる⁽⁸⁾。山中教授も基本的にはこの立場を支持されている⁽⁹⁾。以下の⑥⑦の裁判例（土地の使用貸借であるが）は、これらの学説によって影響を受けたものと考えられるが、ただ、これらは597条2項但書の適用で処理されているようである。なお、「相当期間」を経過したかどうかの判断に際しては、期間の長さの他に諸事情が総合的に考慮されており、その点では裁判例①と酷似しているが、全体的には、後述の〔c〕の形に近いと考えられる。

⑥東京高判昭59・11・20（判時1138・81，判タ548・151）土地，もとの借主は東京都に属する敷地を使用許可を受けて使用していたが，この使用関係を現在の貸主・借主がそれぞれ承継したというもの，「相当期間使用させることを目的」としたもの——相当期間とは，「契約当時の主観的及び客観的諸事情，その後の事情の推移，経過した期間の長さなど諸般の事実を総合して社会通念に即して決するほかない」とし，この使用貸借に至った経緯は戦後の混乱期における特殊な事象であり，30年以上の経過により使用収益をなすに足るべき期間は経過したとした。〔積極〕

⑦東京高判昭61・7・30（判時1202・47）土地，貸主は甥でもとの借主はおば（現在はその相続人）の関係にあるが，実質は，貸主の祖母が取得した土地を貸主名義にするとともに借主（娘・養女）に無償使用を認めたもの，「貸家所有のため」の土地の使用貸借——判決は，一応建物所有の目的であるとしながらも，本件建物が腐朽・消滅するまで継続すると解するのは相当でなく，ただ相当期間本件建物を存置するというものであるとし，当該貸家の借主が建物を退去した後は，空家状態であり，使用借主も管理のために一回だけ泊まったことがあるだけで，建物自体相当古く傷みが激しく，借用後6年（おば借用からは25年）を経過していることなどを考慮して，本件建物所有の目的は賃借人の退去とともに完了し，使用借主が本件土地を使用収益するに足る期間を経過したとして，使用貸主の明渡請求を認めた。〔積極〕（ただ，建物所有の目的が完了したというならば，使用収益の目的が終了したともいえるのではないかとの疑問をもつ）。

〔c〕期間（ないし相当期間）の経過の他に契約成立の事情，貸主・借主の諸事情等をとくに考慮している事例

⑧京都地判昭30・3・8（下民集6・3・421）建物，貸主・借主はもと料理飲食業の共同経営者，「牛肉販売業を営むため」——期間の定めのない使用貸借において，使用収益の目的が長期間継続すべき性質のものであるときは，借主が現に目的に従い使用収益を継続している限り貸主はいつまでも返還をなしえないことになって著しく不公平な結果を招来するから，「当事者双方の事情を考慮した上貸主側に解約権を認めるべき場合があるものと解すべきである」としながらも，本件における事情を考慮すると貸主には本件建物の返還を受ける必要があるものとは認められないとした。〔消極〕⁽¹⁰⁾

⑨最判昭39・4・23（裁判集民73・383）建物，（上告理由によると）借主は貸主のもとで長年働いてきた者で事実上の養親子関係にあるとしている，「酒類醬油等の販売業をなさしめ

るため」——借主側の事情につき、「本件家屋を明渡しても、別の家屋を得て、そこでなし得る程の経済状態である」とし、使用収益の目的を達する十分の期間を経過したとした原判決の判断を相当とした。約10年経過〔積極〕

⑩神戸地尼崎支判49・10・30（判時788・86）土地，貸主は宗教法人，借主は宗教法人の代表者の甥，「借主の生活維持のための建物所有」——本件使用貸借は無償とはいいい難たいものがあり（もともと借主は，本件土地全体の6分の1に過ぎない面積上にある粗末な建物を取得するために，本件土地および建物全体の価額の7分の3の代金を負担し，資金不足のため本件土地の買収が困難となっていた貸主の窮状を救ったという経緯がある），契約成立の経緯，双方の土地の必要性の比較考慮をした上，公平の見地から合目的的に解釈する限り，当事者間で借地法上の借地期間に準ずる程度の期間は借主の生活を保障する意思があったと認められるとし，使用するに足るべき期間は経過していないとした。20年経過〔消極〕

⑪東京高判昭54・2・26（判時927・196）土地，貸主は兄，借主は弟，「借主一家の生計を維持させるため」——借主側の生活状態として，貸主より裕福な生活ができるまでに至り，当該土地を返還しても生活に窮するものでないことが認められ，長期間使用し（約30年以上経過），その「生計を維持する目的を十分に果たしたものと認められ」として，使用貸借契約を解約して返還を請求することができるとした。〔積極〕（なお目的を十分に果たしたというのであれば，使用収益が終了したとして597条2項本文による処理もありうるのではないかと思われる。）

⑫大阪高判昭55・1・30（判時996・50）土地，貸主はもともとは叔父（現在はその相続人），借主は貸主の甥の経営する会社，「建物所有を目的とするがもともと長期にわたることを予定していたものではない使用貸借関係」——「公平の見地に照らすと，……相当期間が経過するなど相当の事由があるときは」解約できるとし，借主（会社）はすでに相当の期間使用貸借の恩恵を受けているものであり，近時は経営状態も安定し黒字経営に転化しているのであるから，本件使用貸借により借主（会社）を「保護育成しようとした貸主の意図」もある程度は達成されているものといえることができ，借主としては，貸主の相続人が本件土地の明渡を必要としている状況下においてはもはや無償使用に固執すべきものではなく，使用貸借の終了を相当とすべき事由があるというべきであるとし，解約による使用貸借の終了を相当とした。約11年経過〔積極〕

⑬東京高判昭55・10・15（判時984・71）土地，貸主は医療法人の理事，借主は同医療法人，「居住用建物の建築所有（マンション建設）のため」——この使用収益の目的が「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」であることにかんがみると，使用収益をなすに足りる期間を経過したものと認められないとした。約2年経過〔消極〕

⑭東京地判昭56・3・12（判時1016・76）土地，貸主はもと甥，借主はもと叔父であるが，それぞれの地位を現在の貸主（売買による）・借主（相続による）に承継されている，「借主およびその家族の居住用建物の所有のため」——建物所有を目的とする土地の使用貸借において，通常の意味解釈としても，借主本人の死亡により当然に使用収益の必要が失われ契約の目的を遂げ終わるというものではないから，任意規定・補充規定である民法599条が当然適用されるものでなく，借主の使用権をも相続した相続人の土地・建物の使用状況（父（借主）の死後，病気の母の面倒をみてきた三女夫婦およびその子が現在居住している）か

らすれば、いまだ使用収益に必要な期間が経過したものと認めることはできないとした。約30年経過〔消極〕

⑮東京地判昭57・3・26（判タ475・109）土地，貸主は兄，借主は弟，「建物所有のため」——「本件土地の使用貸借は，建物所有を目的とするものではあったが，約30年余り経過しており，その間Y（借主）は画家として成長し，画塾を経営するまでに至り，使用貸借としてはすでにその目的を達成したものであるといえる。もっとも，X（貸主）のYに対する立退き要求は，常軌を逸し，むしろ逆上気味のところが認められるが，それも老境に至り焦燥感に駆られ，欲求不満が昂じての結果であるともいえることができ，そのために本件土地使用貸借の解除を信義則違背又は権利濫用に当たるものとするのは困難である」とした（なお，「使用貸借としてはすでにその目的を達したもの」としながら，本件使用貸借の「解除」は信義則違背又は権利濫用にあたらないとしている）。約30年経過〔積極〕

⑯大阪地判昭57・6・8（判タ478・97）土地，借主は貸主の妻の姪の夫（妻子とともに居住），「建物所有のため」——「契約締結後すでに10数年を経ているわけであるから，格別の事情がない限り，使用及び収益をなすに足るべき期間を経過したものと推認するに難くない……本件使用貸借契約は，X（貸主）の妻が，劣悪な住宅事情に悩んでいる姪とその夫（Y・借主）に同情して本件土地を提供しようと申出たことから締結の運びとなったもので，Yは……その所有にかかる本件建物に安定した居住をしており，ここから転居するにはかなりの経済的負担を強いられることが認められるけれども，こうした事情を総合しても，Yにおいて本件土地の使用及び収益をなすに足るべき期間が未経過であると断ずることは困難である」とした。〔積極〕

⑰東京地判平元6・26（判時1340・106）建物，貸主の妹の夫が借主（現在はその子），「住居の確保のため」——借主・貸主側の事情を比較考慮し，現状では，当初予定していた借主側の家族の住居を確保するために貸主側の方で配慮しなければならないとの事情も変化してきている現状の下では使用収益をなすに足るべき期間を経過したとみるのが相当とした。約40年経過〔積極〕

なお，⑱東京高判昭56・2・24（判時988・63）の事例では，伯父（貸主）と甥（借主）との間の土地の使用貸借につき，使用収益の目的が「洋弓場として使用する」ためという場合において，借主が洋弓場の営業を休止して，長期間を経過し営業開始の見通しが全くついていないような場合，客観的には事実上営業を廃止した状態となっているものとみるほかになく，契約の目的に従った使用を収益を終わったものと認めるのが相当であり，民法597条2項本文により終了したとされている。

B. 使用収益の目的を「具体的」に認定した上で，使用収益の目的が終了したか，使用収益をなすに足るべき期間を経過したかを判断している事例

〔a〕使用収益が終了したかどうかの判断に関する事例

⑲大阪高判昭30・11・14（判時68・15）建物，貸主は兄，借主は弟，「単に借主が母を扶養している間は無償で建物に居住することを許したにすぎないもの」——借主が「どのように母を扶養看護したとしても，そのことは母死亡後いつまでも」貸主が所有する「建物内に居住する理由にはならない」とし，母死亡後の建物の返還請求を認めた。（なお，判決は，使用貸借の解約の意思表示によって借主に明渡義務が生じるとしているが，この明渡義務は，

597条2項但書による解約によって生ずるというよりも、判決の趣旨からして使用収益が終了したことによって生ずるものと解すべきものと思う)。約15年経過〔積極〕

⑳東京地判昭39・5・25（下民集15・5・1144）土地、「孫娘の通学の利便のための建物（通学用宿舎）を建築するため」——上記の目的のために祖父が学校（私立女子中学校）より提供を受けた土地の使用貸借契約は、祖父の死亡によっては終了せず、孫娘がその学校を卒業したときに消滅する（使用収益の目的を終了する）とし、孫娘が卒業するとともに使用収益を終わったとした。〔積極〕

㉑東京高判昭51・4・21（判時815・53）土地、「借主（嫁、夫死亡）が貸主夫婦（夫の親）と同居し生計をとともにする家族生活をなし、その同居によって増大する生活費の補填をはかるため」——双方の責任によって親族としての情誼、信頼関係が喪失し、両者の対立関係は解決できない状況のもとで、「目的とされていた共同生活と、その収入確保の必要性とはすでに消滅してしまったのであるから」、「目的に従った使用収益は終了したとみるほかはない」とした。約5年経過〔積極〕なお、この事案につき、信頼関係の破壊あるいは背信行為による解約（597条2項但書の類推適用による）という構成が考えられないこともないがその場合、借主側の有責性が問題となるために（この事案では責任は双方にあった）597条2項本文の問題としたのかも知れないとの指摘がある⁽¹¹⁾。

〔b〕使用収益をなすに足るべき期間を経過したかどうかの判断に関する事例

㉒東京地判昭27・4・23（下民集3・4・541）土地、貸主は借主の先代と親交があった者、「借主の当時のさしせまった境遇を打開するため」——契約締結以来6年余り経過したから借主に返還義務ありとした。〔積極〕⁽¹²⁾。

㉓東京地判昭31・10・22（下民集7・10・2947）土地、貸主は（もともとは父であるが死亡により子である）兄、借主は弟、「建物を朽廃するまで保存し、所有するため」——使用貸借契約が「不当に長く存続する結果を避けるため、民法597条第2項の使用及び収益の目的」ということの意義を、例えば土地使用貸借における『建物所有の目的』または建物使用貸借における『居住の目的』というような一般的抽象的なものではなく、契約成立時における当事者の意思から推測されるより具体的なものをいう」として、上記のような目的を認定し、使用収益をなすに足るべき期間を経過していないとした。約27年経過〔消極〕⁽¹³⁾。

㉔最判昭34・8・18（裁判集民37・647）建物、人間関係不明、「他に適当な家屋に移るまで暫くの間住居として使用するため」——使用収益の目的は、「当事者の意思解釈上、適当な家屋を見付けるまでの一時的居住として使用収益するということであると認められるから、適当な家屋を見付けるに必要と思われる期間を経過した場合には、たとえ現実に見付かる以前でも民法597条2項但書により貸主において告知し得べきものと解すべきである」とし、適当な家屋を見付けるに必要な期間は十分経過したとし、解約告知を有効とした。約6年半経過〔積極〕

㉕東京地判昭41・4・19（判時453・48）土地、貸主は姉、借主は妹とその夫、「借主らが移転先をさがし求めるまでの暫定的な仮住居を建築して居住するため」——「諸般の事情にてらして、この期間は、借主らがその所期の移転先をさがし求め、これに移転するために要すべき期間としては十分なものであったというべきである」としている。4年半以上の経過〔積極〕

②⑥東京地判昭43・6・3（判時534・61）建物，貸主と借主とはかねてからの知り合いの関係，「借主の弟の家が空くまで暫定的に使用させるため」——民法597条2項の契約に定めた目的とは，期間の定めのない居宅の使用貸借においては「『居住の目的』であると解すると，……借主が居住を続けている限り『目的に従って使用収益を終りたるとき』は到来せず，また『使用収益をなすに足りる期間を経過したともいえないから，貸主は明渡を求めることができないことになる。かくては貸主の恩恵に基礎を置く使用貸借の借主の方が，有償契約である賃貸借における借主の地位よりも，強大な保護を受けることになって妥当ではない。むしろ右法条にいう目的とは「目的物の用法に従ってその物を使用収益するような一般的抽象的な目的をさすのではなく，契約締結時において，貸主が借主に対し，特段に無償の使用を許すに至った動機ないしは当事者の意思から推測されるより個別的具体的な目的を指すと解すべきである」とする。10年経過〔積極〕

②⑦東京高判昭55・3・4（判時963・42）建物，貸主は父，借主は子，「借主にとって十分安定した他の住居を獲得するまでの居住のため」——本件使用貸借の目的における「貸主の必要とする限りの住居」の趣旨は，単なる一時しのぎのための居住ではなく，さりとて本件建物から出て行くか行かないかがまったく借主の恣意に委ねられている状態の居住でもない」として，上記の目的が認定され，目的に従って使用収益をなすに足るべき期間を経過したとして解約が認められた。約21年経過〔積極〕

〔c〕使用収益の目的を具体的に認定した上で，さらに期間の経過，貸主が返還を必要とする事情を考慮して，解約を認めるかどうかを判断している事例

②⑧大阪地判昭29・4・16（下民集5・4・499）建物，貸主の経営する工場の従業員の弟が借主，「借主のさし迫った住宅問題の窮状を打開するため」——居住を目的とする期間の定めのない建物の使用貸借にあたっては借主が現に居住して使用を継続している限り使用収益の目的が終了したとは言えないし，又使用収益をなすに足るべき期間を経過したものと認めることにも困難があって，斯ては借主が自ら進んで返還をしない限り貸主はいつまでも返還の請求ができないこととなって著しく公平を欠く結果となるから，期間の定めのない建物の使用貸借にあたっては貸借当時の事情，借主の使用期間，貸主が返還を必要とする事情等を斟酌して貸主に使用貸借の解約ができるかどうか決するのを相当とする」とした上で，（貸借当時の事情から）上記の使用収益の目的を認定し，満5ヶ年が経過したこと，貸主が使用する必要を生じたことを認定して解約を認めた。〔積極〕⁽¹⁴⁾

3. 本件におけるXの明渡請求の直接の理由は，Y側の一連の行為によってXY間の情誼関係の消失ないし信頼関係が破壊されたということにある——これを，本判決は，このようにはいわずに使用貸借の前提とした事情の全部または重要部分の欠缺と捉えて処理している——が，ただ，本判決では，使用収益の目的を（明示的には）建物に居住することと認定されていることから，使用収益を終了したか，あるいは使用収益をなすに足るべき期間が経過したとして処理することはできなかったのかを検討してみる必要がある。

まず，裁判例A—〔a〕の類型にみられるような「相当期間」経過後の解約という構成とか，あるいは裁判例A—〔b〕の類型にみられるように使用目的が「相当期間無償で居住させる」ことにあったとして，使用収益の目的達成によって終了するという構成はできなかったか。これらの構成の利点は，契約締結後かなり長期を経過している場合とか，契約当初か

ら暫定的な使用貸借として行われ、その後相当期間が経過したという場合については適切な処理が可能であるという点にある⁽¹⁵⁾——因みに、本件では、使用貸借の開始が昭和44年11月頃であり解約の意思表示がなされたのが同62年8月11日であるから約18年経過ということになる。そして、「相当期間」経過したかどうかの判断に際して、例えば、裁判例④は、契約成立時の周囲の客観的状況、借主の資力・返還の容易さ、貸主の必要とする緊要度等を考慮すべきとし、また裁判例⑥は、契約締結当時の主観的及び客観的諸事情、その後の事情の推移、経過した期間の長さなど諸般の事情を総合して決すべきものとしている。したがって——具体的事案によって「相当期間」も違ってくることになるであろうが——本件においても、契約成立時の事情（契約をなすに至った前提・動機・縁由がこれに含まれる）、その後のXYの双方の事情（Xに有利な事情、借主Yに有利な事情——権利濫用と判断された事情と重なる）、これまで経過した使用期間等を考慮して、母の世話をするための「相当期間」の経過により使用貸借の終了を論じること考えられないではない（ただ、この場合に、Xによる金銭支払い（立退料の支払い）の意向をどう評価するかが問題となる。この点については、さらに三でみていくことにする）。

さらに、A——〔c〕の類型、すなわち、ある程度の使用期間の経過の他に、契約成立の事情、契約成立後の双方の事情等を考慮し、使用収益をなすに足りべき期間が経過したとして、597条2項但書の「適用」によって解約を認めるという構成も考えられないではない。

しかし、いずれにせよ本判決はそもそも使用期間の経過という事情を一切問題にしていない。これは、一般論として、使用期間の経過を問題にしようとするれば（本件のように、当事者間の情誼関係が消失し、使用貸借の基礎・前提とした事情が欠缺したという事情がたとえあったとしても）、もしも使用が開始してから短期間しか経過していない場合には、「相当期間」を経過していないから使用貸借は終了しないということにもなりかねない。このような意味においても、本判決が、事案の性質上、使用収益をなすに足りべき期間の経過を要件とする597条2項但書の「適用」を前提とした法的構成をとらなかったのは妥当であろうと思われる⁽¹⁶⁾。

4. それでは、上記裁判例B—〔a〕の類型にみられるように、使用収益の目的をより個別的・具体的に限定し、本件における使用収益の目的を母の老後の扶養及び世話のための居住と考えて、使用貸借の終了を論じることができないのか。例えば、裁判例⑩は、扶養看護を受けていた母の死亡により、実質的に使用貸借の終了を認めている。また裁判例⑪は、貸主・借主双方の情誼・信頼関係の喪失及び双方の対立関係によって、共同生活と収入確保の必要性（使用収益の目的）が消滅したとして使用貸借の終了を認めている（さらに裁判例⑬、また注20の（i）を参照）。

このような論法を本件について援用するならば、扶養・世話を受ける母の死亡によって目的は消滅（終了）したということにはならないのであろうか⁽¹⁷⁾。ただ、目的を個別的・具体的に限定することに関して、鈴木禄弥教授はつぎのように指摘される。すなわち、「使用貸借による土地利用のあり方が——賃貸借の場合に比べて、その無償性のゆえに——より具体的に限定されるべきだ、という意味でなら、正当であろう」とされつつ（その意味で、東京地判昭39年5・25（裁判例⑮）は実質的にも正当であろうとされる）、「しかし、使用貸借の『目的』という言葉が『貸主がなぜ無償で貸したかの理由』の意味（それは、通常、使用

貸借契約の縁由にすぎない）で用いられているとすれば、借主側の土地利用の目的を指すべきだった言葉が、いつのまにか貸主側の目的（賃貸借でいえば、賃貸の目的は、地代をとることだ、ということになる）を指すことになっていて、不正確といわざるをえないだろう」とされる⁽¹⁸⁾。このような立場からすれば、本判決が、借主 Y と協力して母の老後の扶養及び世話をするためという、いわゆる使用貸借の縁由ないし動機の部分を「目的」とは捉えず、これを「前提」として位置づけたことは一応評価されてよい。しかし、使用貸借（使用収益）の縁由ないし動機は、多くの場合使用収益の目的と密接不可分の関係にあると考えられ、その動機・縁由の探究は、使用期間を限定するための一つの判断材料として必要であると思われる。その意味で、使用貸借を締結するに至った具体的・個別的な動機・理由を、使用収益の具体的・個別的な目的と連関させて（あるいは目的に含めて）考えてもよい場合があるのではなかろうか⁽¹⁹⁾。

注

- (1) イェーリング『法律目的論・上巻』（和田小次郎訳、早稲田法学別冊第 2 巻・1930）67～68頁。
- (2) 我妻栄『債権各論・中巻 1』（岩波書店・1972）375頁。
- (3) なお、広中俊雄『債権各論講義』第 5 版（有斐閣・1979）29～30頁、118頁参照。
- (4) 広中・同前123頁。
- (5) 岡本詔治『無償利用契約の研究』（法律文化社・1989）422頁。
- (6) 本判決登載誌・判タ 744・121の解説を参照。
- (7) 広瀬武文『借地借家法の諸問題』（日本評論社・1959）109～110頁参照。
- (8) 来栖三郎『契約法』（有斐閣・1974）401頁。
- (9) 山中康雄『新版・注釈民法（15）』（有斐閣・1989）118頁参照。
- (10) 鈴木禄弥教授は、この判決、及び大阪地判昭 29・4・16（裁判例㉔）、東京地判昭 27・4・23（裁判例㉕）を引用し、「この考え方は、直接の根拠条文がないのが、解釈論としては、やや弱点である」が、この「柔軟性のある解釈がもっとも妥当といえる」とされる（鈴木『借地法（上）改定版』（青林書院新社・1984）147～148頁参照）。
- (11) 山中教授は、「この判例は 2 項本文の適用例としているが、筆者は但書を適用すべきものと解したい。使用貸借の目的到達の不能が契約締結後に生じた事件だからである」とされ、また、信頼関係の破壊ないし背信行為による解約の可能性につき、「借主側に非を認めうる場合でない」と貸主の解約は認められないであろう」とされる（山中・前掲120頁）。
- (12) 山中教授は、この事案は本文適用例とされる（山中・同前121頁参照）。
- (13) 山中教授は、この事案につき、「使用貸借というより地上権設定と認める（その趣旨の訴訟上の主張があれば）のが妥当ではないか」と主張される（山中・同前116頁）。
- (14) 鈴木禄弥教授は、前述（注10）のように、この判決の処理の仕方について、直接の根拠条文がないのが、解釈論としてはやや弱点であるとされつつ、しかし、「たとえ『建物所有』という目的が定められていても、つねに、この目的の完全達成までは、使用貸借関係の継続を強いるのは——使用貸借の無償性という観点からいって——無理というべきである。それゆえ、事情によっては貸主が解約をなしうる、という上述の柔軟性のある解釈が、もっとも妥当といえる」とされ、後で掲げる最判昭 42・11・24（裁判例㉖）も、「実質的には、このような見方に立って使用貸主の明渡請求を認めたものである、といてよい」とされる——鈴木・前掲147頁参照。
- (15) 鈴木・同前147頁参照。

- (16) なお、森孝三・民商59巻1号73～74頁を参照。
- (17) 原田純孝教授は、母の死亡という要素は、「場合によっては、目的に従った使用収益の期間の終了を考えさせるひとつの重要な要素となりうる」とされる（原田・本件評釈・民法判例レビュー・判タ757・64）。
- (18) 鈴木・前掲146頁，なお森孝三「養親から養子に対する建物の使用貸借の解約申し入れと権利の濫用」龍谷法学21巻1号80頁参照。
- (19) この点について、三で引用した東京地判平3・5・9（裁判例③）を参照。

三. 情誼関係ないし信頼関係の消失と民法597条2項但書の類推適用について

1. ここで、本判決の基本的な考えを整理すると、建物の使用貸借において、明示の目的は単に借主がその建物に居住することであった場合でも、(イ)「黙示的にその前提とした事情があり」（契約成立時の事情・背景）、(ロ)「その後その前提とした事情の全部又は重要部分が欠缺するに至り」（契約成立後の事情の変化）、(ハ)「もはや貸主に使用貸借の存続を強いることが酷と認められるとき」には、「貸主は民法597条2項但書の類推適用により使用貸借を解約することができる」とする。

ところで、従来、貸主と借主との間にいさかいが生じ、それがために両者間の情誼関係ないし信頼関係が消失したとか、あるいは借主に背信行為があったというような事情のもとで、使用貸借を解約しうるかどうか問題となった裁判例として以下の事例がある。その場合の法的構成については決して統一されているわけではないが、大体のところ、民法597条2項但書の適用ないし類推適用という構成による事例（裁判例②⑨⑩⑪⑫⑬⑭，なお⑮は否定例）が多い⁽²⁰⁾。なお、同条2項本文の適用による処理（裁判例⑯）や、594条3項の適用による処理を示唆する事例（裁判例⑰⑱）もある。以下に、それらの裁判例を見てみよう。

(1) 民法597条2項但書の類推適用による解約が問題とされた事例。

⑨最判昭42・11・24（民集21・9・2460）父母を貸主とし、長男を借主として成立した返還時期の定めのない土地の使用貸借について、使用目的は、長男が建物を所有して会社の経営をなし、あわせて長男が他の兄弟と協力して会社を主宰し、その経営から生ずる収益により老父母を扶養し、経済的自活能力のない兄弟をもその恩恵に浴させることを眼目としていたが、長男がさしたる理由もなく老父母に対する扶養をやめ、兄弟とも往来を絶ち、信頼関係が地を払うに至ったという事案につき、最高裁は「貸主は借主……に本件土地を無償使用させておく理由がなくなってしまう等の事実関係のもとにおいては、民法597条2項但書の規定を類推し、……解約することができる」と判示した⁽²¹⁾（なお、負担附使用貸借との関連で以下の四を参照）。

⑩東京高判昭46・10・26（判時652・40）「平穩に父子としての共同生活を続けることを当然の前提とし、眼目として、Y（借主）においていわゆる隠居生活をするX（貸主）の扶養をするとともに自己の居住の用に供する目的」から、Yに本件建物の無償使用を許したが、その後、Y夫婦が協調してXを非難攻撃し、その結果、もはや父子として平穩な共同生活を維持することが全く不可能な状態になったという状況のもとで、「以上の事実関係のもとにおいては貸主たるXは、借主たるYに対して本件使用貸借を解約できる……と解すべきである」として、上記最高裁昭和42年判決を引用しXの解約を認めた。この判決の趣旨は、父子

としての平穩な共同生活の維持——これは使用貸借をなすに至った動機・縁由である——を使用貸借の前提と位置づけ、これが借主側の行為によって不可能になったから解約を認めるというものである。

⑩東京高判昭61・3・27（判タ624・182） AはX夫婦の養女となり、Yと結婚し両夫婦は同居したがXらと性格があわず1年足らずで離縁。Xの夫死亡後約10年程経過してから、Y夫婦がXと同居してXの面倒をみることになり、XとY間の信頼関係が維持されることを基礎とし、Yが建物を所有してXと同居しXを扶養することを目的として土地の使用貸借が成立したが、「XとYとの間の信頼関係はYの履行補助者であるAとXとの間の不和により全く破綻しその修復は困難な状態」となり、「右使用貸借の目的であるXと同居しその扶養をすることもその達成ができない状態になって」おり、「その原因はYの履行補助者であるAのXに対する態度に起因するものというべきであるからという事情のもとで、このような場合には、使用貸借の目的に従った使用収益が終了したものとして直ちに民法597条2項本文の規定による返還義務が生ずるものとはいえないにしても、Xは同条2項ただし書の規定の類推適用により」使用貸借を解約することができるとした。

この判決の趣旨は、使用貸借をなすに至った動機・縁由（信頼関係の維持）を基礎として、YがXと同居し扶養することを使用収益の目的とみた上で、借主側の行為・態度によってX・Y間の信頼関係が消失し、目的達成が不可能な状態になったという事情のもとで、民法597条2項の類推適用によって貸主の解約を認めたものである。このような考え方は、本判決や以下に引用する2つの判決を経るに従って、その構成および基準が次第に明確にされてくる。次の2例は、本判決以後の事例であり、殊に東京地裁平成3年5月9日判決（裁判例⑬）は本判決の趣旨をほぼ踏襲しているといつてよい。

⑪東京高判平3・1・22（判タ766・196） 父親Xは、昭和57年に二女Y₁がY₂と結婚するに際して、その所有する建物につき、Y₁の家族の住居を確保するとともに、X夫婦の老後の身の世話をすることを使用収益の目的として、Y₁・Y₂らと期限の定めのない使用貸借契約を締結し、以後同居してきたが、Xは性格的に頑固な面があるうえ、老人特有の猜疑心も強く、定年退職してから妻A（Y₁の母親）との夫婦関係は円満を欠いていたが、Y夫婦が同居を始めてからもX・Aの夫婦関係はさらに悪化し、その反目対立関係からX対A及びY₁・Y₂らとの対立関係にまで発展し、昭和60年末から翌年1月にかけてYたちとXとの間の喧嘩口論の末、暴力沙汰を繰り返し、Y₂の暴力によりXが入歯を折るとか、頭部や腰部打撲等の怪我をするという事件まで起きた。その後、Y夫婦はAと相談してXを精神病院に入院させ、Xの退院手続きの懇願に対しても、再び従前同様の喧嘩口論の生活が始まるだけだとしてこれに応じなかったため、Xは密かに退院し、アパートで独り暮らしをしている。このような状態のもとで、Xは本件使用貸借契約解約の調停を経て本件訴訟に及んだ。原審・控訴審ともX勝訴。東京高裁は以下のように判示してXの請求を認めた。まず「使用貸借契約を締結するにあたり、使用・収益の目的が定められていても、借主に貸主の信頼を裏切るような背信行為があるとき、その他貸借当事者間における信頼関係を破壊するような特段の事情があるときは、民法597条2項但書を類推適用して貸主は、借主に対し、使用収益の目的が終わらない前でも使用貸借の解約を申し入れることができるものと解するのが相当である」とした上で、大体において上記の事実関係を認定し、Xが精神病院に入退院した頃に

は、「本件建物内で共同生活を営む前提たる信頼関係は全く喪失し、いわば家庭内別居の状態にあり……現状では双方とも本件建物内で今後同居生活を再開する意思も見込みも全くな」く、「XとYらとの対立関係は極めて深刻な状態に立ち至っており、しかも今後、早期にその修復が図られることを期待する客観的な状況になく、また、右対立関係が発生した原因については、YらとXの双方に責任があり、結局は双方に相互理解と濃やかな愛情に基づき、建設的な共同生活を営もうとする意欲ないし姿勢が欠落していたというべきであるが、いずれかといえば、Yらに老人であるXに対する対応につき当を得ない点が見受けられ、特に精神病院に入院の必要性まで疑わしいのに強引に入院させ、その結果、Xに本件建物からの退去を余儀なくさせたことは背信行為といわざるを得ない。そうすると、本件使用貸借の基礎である貸主と借主との基本的な信頼関係がすでに完全に喪失し、その回復も極めて困難な状況にあり、しかもYらの方に帰責事由があると認められる以上、Xは本件使用貸借を解除することができるものというべきである。」とした。

この判決の趣旨は、使用収益の目的（借主の家族の住居の確保、借主の老後の身の世話）が終了する以前であっても、借主側に、使用貸借の基礎である信頼関係を裏切るような背信行為があるときとか、その他当事者間における信頼関係を破壊するような特段の事情があるときにおいて、その信頼関係を回復させる極めて困難な状況にあると認められる場合には、民法597条2項但書の類推適用により使用貸借の解約を認めることができるというものであり、判決は、結局、借主側の背信行為によって信頼関係が破壊された（借主側に帰責事由あり）と認定して、Xの使用貸借の解約を認めたものである。この考え方は、契約で定めた使用収益の目的がその後の事情の変化（借主側の背信行為による信頼関係の破壊）によって達成不可能になったから解約を認めるというのと共通している（裁判例③③参照）。

③東京地判平3・5・9（判時1047・87） Xは、長女Aの夫であるYを借主として、自宅の敷地の一部につき使用貸借契約を締結し、Yは同土地上にXの居宅と接して相互に往来ができるような構造の建物を建築し同建物に居住していたが、同契約から1年4か月後にAが死亡してからは、X夫婦とYとの関係は、冷え悪化し、ついにYは同建物から出ていきBと再婚し、もはや相互に援助しあいながら平穩に生活していくことができるような基盤が失われてしまった。そこでXはYに対して使用貸借契約の解除による建物収去及び土地明渡を求めた。東京地裁は以下のように述べてXの請求を認めた。まず、民法597条2項但書の趣旨については、「契約締結後の事情の変化により、契約で定められた使用収益の目的の到達が不能となった場合や、契約の基礎又は前提となった当事者間の信頼関係が破壊されるなどして貸主が借主に対して目的物を無償で使用させるべき実質的な理由が欠けるに至った場合にも、類推適用すべきものと解するのが相当である。また右にいわゆる使用収益の目的とは、使用貸借契約の無償性に鑑みて、建物の使用貸借における居住目的あるいは宅地の使用貸借における建物所有目的といった一般的、抽象的な使用、収益の態様ないし方法を意味するものではなく、当事者が当該契約を締結することによって実現しようとした個別的、具体的な動機ないし目的をいうものと解すべきである」と述べ、本件使用貸借契約を締結した動機ないし目的につき、「単にYに一定の期間にわたって本件使用借地を無償で使用させること自体にあるというよりは、Xにおいて本件X所有地及び本件X居宅を長女のAに相続させ跡を継がせることを前提として、あらかじめY及びその家族がX夫婦と同一敷地内に居住し、X

夫婦の老後の面倒をみるなど、親族として相互に援助しあうということにあったことが明らかである」と認定した上で、そのような目的が、Aの病死により果たすことができなくなり、「そして、遺されたYとX夫婦は、いずれか一方の責めに帰すべき事由によるものというよりは、右のような不幸な事態に直面しての互いに相手の立場を思いやる配慮に欠けた言動の積み重ねによって相互に不信を募らせ、既にその間の信頼関係は破壊されてしまっているのであって、このような状況下においては、Yが（息子や再婚した妻とともに——括弧内筆者）本件建物に入居し、X夫婦と相互に援助し合うということもおよそ期待し難いものといわなければならない。以上のような事情に照らすと、当事者が本件使用貸借契約によって実現しようとした目的の到達は不能となったか又はその基礎若しくは前提となった当事者間の信頼関係はすでに破壊され、XがYに対して本件使用借地を無償で使用させるべき実質的な理由はなくなったものというべきであるから、民法597条2項但書の規定を類推適用して、本件使用貸借契約は、Xのした前記の解約の意思表示によって、終了したものである」とした。

この判決は、契約の基礎または前提（当事者間の信頼関係）が破壊された（あるいは欠如した）し、使用貸借関係を継続する実質的な理由がなくなった（いいかえれば、これ以上契約を継続することは貸主にとって酷になる）場合には解約を認めるという点——この点は本判決とほぼ同じであるが——の他に、新たに契約締結後の事情の変化により、契約で定められた使用収益の目的の到達が不能となった場合にも解約を認めうるということをも別個に立てている点、そして使用収益の目的につき、使用貸借を締結するに至った個別的、具体的な動機（縁由）も含めて扱うべきことを説示し「使用収益の目的」の意義を明確にしている点の2点に特徴があるといえる⁽²²⁾。

(2) 民法597条2項但書の類推適用を否定した例

④東京高判昭56・7・16（判タ453・90） 本件の甲土地も乙土地もAの所有地であり、これらの土地をXが賃貸借していた。Xは甲土地につきYに対して転貸（賃貸借）していたが、その後この賃貸借を使用貸借に更改し（使用貸主がX、使用借主がY）、また、甲地と隣接する乙土地につき、Xを転貸人、Yを転借人とする転貸借（賃貸借）がなされている場合に、Yが乙土地について使用貸主を差し置いて直接その賃貸人Aと賃貸借契約を締結し、これにより事実上乙土地の転貸借関係を解消させたが、Xは、Yのこのような行為は甲土地の使用貸借における信頼関係を破壊する背信行為であるとして使用貸借の解約を主張した。原審は信頼関係の破壊を認めて使用貸借の解約を認めたが、これに対して東京高裁は上記のような事実関係だけではまだ信頼関係は破壊されたとはいえないとし、以下のように判示して、原判決を破棄し差戻した。まず、冒頭に「使用貸借において、当事者の信頼関係が地を掃い、借主をしてその利益のために目的物の使用収益を継続させる合理的理由がなくなった場合、貸主が民法597条2項但書の規定を類推適用して、使用貸借契約を解約することができる場合のあることは、否定し得ない（最高裁判所昭和42年11月24日第2小法廷判決……参照）」と述べた上で、甲土地につきYがAから直接に賃貸借したからといって、Xが従前有していた賃借権および該賃借権に基づく転貸権が法律上当然に消滅する理はなく、YがAから直接賃借したことが信頼関係を破壊するに足る背信行為であるというためには、Yが甲土地につきX側に無断で直接賃貸の措置に出たというだけでは足りず、さらに、それがXの賃借権を奪

取する意図をもってなされ、それによりXが甲土地の賃借権の放棄を余儀無くされ不当に利益を棄損された等Yの右措置に非難するに足りる特段の事情が認められなければならないとした。

(3) 597条2項本文の適用例

㊸東京高判昭51・4・21(判時815・53) 夫に先立たれたAは、その子Y(およびその弟)とともに、亡夫の父X夫婦方に同居して生計を一にすることになり、これによって増加する生活費の補填を目的として、AはX所有の土地を使用貸借により提供を受け、その土地に貸家を新築した上これを賃貸していた(この賃貸家屋は当初A名義で保存登記されたが、その後贈与を原因としてY名義に所有権移転登記がなされた)が、その後、Aの振る舞いに対するXの不信や、亡夫の保険金の受領・使途、右建物の管理などが原因となってA Y間に反目・抗争が生じ、やがてAはXのもとを去って看護婦として就職し、X夫婦には全く無断で、他の男と再婚しYらとその養子にしたことなどから両者の対立は激化し、建物収去等の調停を経て、Xは「使用貸借の目的が終了した」と主張して本件家屋収去および土地明渡を求めて訴訟に及んだのであるが、東京高裁は以下のように判示してXの請求を認めた。「本件貸借は、A親子がX夫婦と同居し生計をともしする家族生活なし、A親子の同居によって増大する生活費の補填をはかる目的で成立したものであって、かかる共同生活を前提とすることなくXのみの犠牲においてA親子ないしY兄弟のためにその生活養育の費用の捻出することを目的として成立したのではないとみられる。……右事実によれば、昭和41年8月1日をもってX夫婦とA親子との間にははげしい感情の対立が生じ解決されないまま本件訴訟に発展し、親族としての情誼、信頼と協力関係は全く失われたのであって、その原因は嫁しゅうとという人間関係から生ずる自らなる対立に加え、双方の利害関係がからんで両者の疎隔が生じたのであって、その責任は双方にあるといわなければならない。」Xは本件訴訟において「解約の意思表示をしているが、当時既に双方の対立関係は解決できない状況にあったことは弁論の全趣旨から明らかである。そうだとすれば、本件貸借において目的とされていた共同生活と、その収入確保の必要性とは既に消滅してしまっただのであるから、……本件貸借の目的に従った使用収益は終了したとみるほかはない」⁽²³⁾とした。

(4) 民法594条による解約が問題となった事例

㊹東京高判昭39・3・12(下民集15・3・518)——民法594条の適用を肯定した例

Xは一家の住居を広げるために本件土地を購入し居住を建築したが、そのための外部との折衝や手続きは次男Yを信頼して殆ど任せっきりにしたところ、Yは自己を土地の買受人としてY名義に所有権取得登記をなし、さらにXに無断で居宅部分に接続して増築し、両部分を合わせた本件建物についてY名義で所有権保存登記をし、現にこれに入居し占有している。Xは本件土地、建物についての所有権の確認、建物の明渡を求めたが、YはXの所有権の否定、使用貸借の成立などを主張。これに対して、Xは、かりに使用貸借契約が成立したとしても、使用貸借の基礎たる信頼関係はすでに消滅したとして使用貸借の解除を主張した。東京高裁は、敷地及び居宅部分はX所有であること、Yによる増築は無権限になされたこと、増築部分は附合によりXの所有に帰したことを認めた上で、使用貸借につき、両者間に使用貸借という明示の契約が締結された事実をこれを認むべき証拠がないとしながらも、Yが本件居宅部分に入居した関係は、「XとYとの親子関係に基づいて、Xがその子であるYをそ

の所有家屋に住ませたという関係であって、これを法律的に言えば、使用貸借の関係というの外はなく、倫理的色彩の非常に強い使用貸借の関係というべきものであろう。そしてこの使用貸借の関係は、相互間の信頼関係に強くその基盤を置くものであり、借主側にこの信頼関係の破壊の行為があれば、貸主としてそれを理由として使用貸借の解除を為し得るものと解すべきであるが、本件において、居宅部分及び土地に関してYがした前記認定の如き行為は、使用貸借の基礎たる信頼関係を破壊すべき背信行為の大なるものというべきであるから、右使用貸借についてXが本訴においてなした解除の意思表示は相当であり、本件使用貸借はこれによって消滅し」として、Xの明渡請求を認めた。

この判決では、解除のための根拠条文について明らかにされていないが、本判決登載誌によれば、根拠として594条があげられている。Xの所有権を否定し、ほしのままに自己名義の登記をなし、土地上に無断で増築したYの行為が、信頼関係破壊の行為（「背信行為の大なるもの」）と判断されたわけであり、広中教授のいわれる借主としての法律上の義務違反、すなわち、信義則上使用貸借契約を維持することが困難な違反行為と判断されたものとみてよい⁽²⁴⁾。

⑳東京地判昭48・2・27（判時715・75）——民法594条の適用を否定した例 X（母親・貸主）所有の土地の北側部分につき、XとY（借主・子）との間に親子間の情誼に基づき、Yが建物を建築し、その一家の住居として使用するための建物所有のための期間の定めのない土地の使用貸借が成立したが、その後Yは、土地全部につきY所有であることを主張するとともに、本件土地の空地におけるYのブロック塀の建築、Yの妹A（Xの次女）による車庫の建築などをめぐって、XとA対Yとの間に種々のいさかいが生じ、反目対立し、YはXらに暴言をはき、Xと同居している弟を殴打するようなこともあり、兄弟関係とそれともなあって親子関係も漸次悪化するに至り、その間親族間の紛争調整の調停が不成立に終わり、現在もXは次女Aに扶養され、YはXに対して格別経済的援助をせず、互いに隣同士に住みながら、口もきかず反目対立しているという状況のもとで、XはYの一連の行為（背信行為）により信頼関係が破壊されたとして使用貸借契約の解約を主張し、建物収去土地明渡を求めたという事案につき、東京地裁はつぎのように判示してXの請求を棄却した。「使用貸借契約は契約当事者相互間の信頼関係にその基礎を置くものであり、借主側に信頼関係破壊の行為があれば、貸主側はこれのみを理由として、当該使用貸借関係を解除しうるものと解すべきであるが、右のような信頼関係破壊の行為それ自体が解除原因となるのは、使用貸借については特にその無償性に基づき、契約上の法律的な借主の権利義務の履行が信義則に基づいてなされるべきであるから、これが法律上の義務違反があり、信義則上使用貸借契約を維持することが困難であることに基づくものであり決して使用貸借契約が、無償であり、かつ、恩惠的であることを理由に貸主側の好意を無視した行為があるということのみをもって解除原因とすることは許されないものというべきである。これを本件について見るに、前記認定事実によれば、XおよびAらとYは互いに円満な親族関係を築きあげるべきであったのにかかわらず、反目対立し、その間に親子、兄弟関係の情誼が失われるに至り、その原因はさて置き、Yに子として親であるXに対する態度にやや遺憾な点があることを窺い知ることができるが、しかし前記認定事実をもってしても特にYに使用貸借上の借主としての法律上の義務につき、信義則上使用貸借を維持するに困難な違反行為があったものと断ずることはでき

ず、……直ちに右使用貸借契約を解除することはできないものといわなければならない」とした⁽²⁵⁾。

この事案における判決の結論は妥当であろう——解約を認めなければならないほどの信頼関係の破壊行為（背信行為）があり、もはや回復困難な状態にあるとはいえないと思われる——が、結論に至る構成として、借主に信頼関係破壊の行為があれば、そのみを理由に解約できるとの前提に立ちながら、その具体的な内容は法律上の義務違反であり、それは信義則上使用貸借契約を維持することが困難であることによるものと論じている。この論法でいくと、信頼関係を破壊したとみられる具体的な行為は法律上の義務違反行為に制限されることになり⁽²⁶⁾、その点で、解約事由としてはやや狭い。

2. 以上のように、597条2項本文や594条によって処理しようとする裁判例もあるが、本件事案に関する限りそのような方法は無理である（ただ、前述のように597条2項本文の適用、すなわち、契約の目的に従って使用収益が終了したとの判断による解決の可能性は否定できない——二の4を参照）。

ところで、最高裁昭和42年11月24日判決は、信頼関係が地を払うに至り、借主に無償で貸しておく理由がなくなったとして、597条2項但書の類推適用による解約を認めたのをきっかけにして、その後の下級審裁判例は、さらにどういう場合において解約を認めうるかにつき事例を積み重ね、次第にその基準を明確にしている。すなわち、使用貸借をなすに至った動機・縁由を、使用貸借の基礎および前提として位置づけ、その基礎あるいは前提が借主側の行為により消失・欠如した（そしてその回復・修復が困難）場合には、解約を認めるとしている（裁判例⑩⑪）。本判決は、さらに、前提とした事情の「全部」またはその「重要部分」において欠缺するに至った場合に限定し、さらに、「もはや貸主に使用貸借の存続を強いることが酷と認められるとき」と二つ目の限定を加えて解約を認めるとし、解約を認めるための要件・基準を厳格に考えている。これは、597条2項但書の類推適用によって無制限に解約を認めることはできないのであって、そこにはおのずから限界があるということの意味するものである。このような考え方は、上述の如く、基本的には、本判決以後の裁判例⑫⑬へと受け継がれ、それぞれより一層の具体的な基準を提示しているといつてよい⁽²⁷⁾。

3. 一方、学説において、来栖教授は、民法594条、同597条のほかにも継続的債権関係たる使用貸借についてはもっとひろく一般的に、『已ムコトヲ得サル事由』（628条参照）、すなわち、これ以上契約関係を継続することを当事者に期待するのが無理な事情のあるときは、貸主の契約解除を認めてもよいのではないかとされ、上記最高裁昭和42年判決が、民法597条2項但書を類推して解約を認めたのは適当でないとして、「已ムコトヲ得サル事由」があらうとして使用貸借の解約を認めうるのではないかと指摘される⁽²⁸⁾。

三宅教授は、貸主の将来への期待が、重要な財産の使用貸借において、借主にも明らかな重要な動機＝期待である場合があるが、このような期待が確定的に失われた場合、貸主に帰責事由がない限り、貸与物の返還を請求でき、その根拠は、「無償契約における前提の消滅の理論に求めるべきである」とされ、上記最高裁昭和42年判決につき、597条2項にいう目的とは、専ら借主の使用収益の目的をいうのであり、「円満な近親関係維持の期待を597条2項の『目的』に含め、この期待が失われた事態に同項但書を類推適用する」解釈は無理であるとされる⁽²⁹⁾。

山中教授は、「雇傭における628条の雇傭期間の約定のあるときも当事者はやむを得ない事由があれば解約できるとの規定の法理も本条2項但書の類推適用により使用貸借に準用すべく（ドイツ民法605条，フランス民法1889条は同趣旨を規定する），また，贈与におけるドイツ民法の受贈者の忘恩行為や贈与者の困窮を理由とする目的物返還請求権の規定は無償契約の総則的法理として本条2項但書の類推適用の法形式で使用貸借に適用すべく……，その法的根拠は例えば本条の『目的到達』の不能として考えるのも一案と思う。前後するが，本条は目的の到達・満足を規定するが，目的の到達不能にも本条2項但書の類推適用を肯定すべきであり，組合の682条の規定が，事業の成功または不成功を解散事由としている（法人の解散事由を規定する68条の1項2号も同趣旨）ことも，根拠となしうるのであろう」とされ，さらに，597条2項本文を，「目的物を無償で『相当期間』貸した場合の規定」として捉えた上で，「契約締結後の事情により，2項本文の『相当期間』よりも早く，使用貸借を終了させるべきだと考えられる場合は2項但書が規定しているのであり，ただ但書は，その一場合である『但しそれ以前といえども使用及び収益を為すに足るべき期間を経過したとき』の場合だけを明文に表現したのもと解する」ともいわれる⁽³⁰⁾。

4. このように主な学説の解釈は，法律構成の差異はあるが，基本的には使用貸借の規定に定められている終了事由以外にも解約を認めてよい場合があるというものである。そして本判決は，これらの学説の基本的態度を踏まえ，最高裁昭和42年11月24日の判決以来，その後の下級審判決をも取り入れつつ整理しかつ一歩進めて，解約しうる要件・基準について，使用貸借の背後にある前提・基礎，（これと同じことなのかも知れないが）使用貸借をなすに至った動機・縁由・理由が，その後の事情によって消失・欠如し，それがためにもはや無償である使用貸借契約を継続させることは貸主に酷になるという事由がある場合という構成に集約した。このような考え方は，基本的には，以下のような問題解決にも柔軟に対応できるものと思われる。一つは，例えば，借主の忘恩行為ないし背信行為により使用貸借の前提・基礎が欠缺したような場合についても，貸主の解約が可能となる。この点は，前述の如く東京高裁平成3年1月22日判決（裁判例⑳）において現れている。もう一つは，この構成は先に触れたように，前提の欠缺が借主の非難に値する行為に起因するものと限定していないのであるから，例えば，ドイツ民法605条1号，フランス民法1889条，スイス債務法309条2項などが規定しているような貸主に予期しなかった必要性が生じた場合における貸主の解約権ないし返還請求権について，わが民法のもとでも（実際に裁判で問題になった例はないが），本判決の示した構成によって対応できるものと考えられる⁽³¹⁾。実際に，東京地裁平成3年5月9日判決（裁判例㉓）は，これを契約締結後の事情の変化により契約で定められた使用収益の目的が不能となったときの解約を認めると述べているが，この点は注目に値する。

しかしながら，ここで問題となるのは，やはりXの金銭支払い（立退料）の申入れについてである。つまり，金銭の支払い（の申入れ）が597条2項但書を類推適用する際に，貸主側の事情（貸主に有利な事情）として考慮されるのではないかという疑問である（この点については，以下の六でみていくことにする）。

四. 負担附使用貸借との関係

ところで，上記の最高裁昭和42年判決（裁判例㉑）の事案について，これを父母などを扶

養するという負担が借主に課せられている負担附使用貸借とみて、負担の不履行による解除を認めるべきであったとする有力な見解がある⁽³²⁾。実際、下級審においても、借主（被告）が貸主（原告）の世話をすることが条件となっている使用貸借において、「被告らがこの条件を履行せず、かつ将来もその条件を履行しないことが確実となった場合においても、右使用貸借の継続を強いることは原告にとって酷であり著しく公平を害する」から、「このような使用貸借には負担附贈与の規定を類推して、借主側の条件の履行の不能が確定的となったと見られるような状態が到来したときは、貸主は使用貸借を解約するのが相当であることができる」として貸主の解約告知を認めた事例がある（東京地判昭43・4・26判時531・42）。しかし、本件の事実関係は多少事情が異なる。そもそも、本件建物の所有者をXとしたのには、Bの老後の面倒をみてくれる者という意味が含まれていたわけであって、Yらに専ら扶養・世話をする負担が課せられていたわけではなく、XとYとの兄弟間の誼を基礎として、Xの母Bに対する扶養・世話につき、Yらがこれに協力するというものであった。したがって、本件使用貸借をYが母Bの扶養・世話をするという負担附と考えることは難しいように思われる。かりに本件使用貸借を負担附とみても、Y及びその家族は老母Bの世話について「快く協力しなかった」にせよ、しかし「不満ながらも相当程度はYらにおいてこれを行った」との事情のもとでは、負担は相当程度履行されているものといわざるを得ず、不履行による解除という構成をとることは難しいということになる。この意味からいっても、本判決が本件使用貸借を負担附とみななかったことは正当であったと考える。

注

(20) その他にも、以下のような事例がある。

(i) 大阪高判昭55・7・10（判時992・67，判タ429・126）——ABCは産業廃棄物の処理事業を共同で行うためにY会社を設立し、Y会社はCと親戚関係にあるXと中間処理場を使用する目的でX所有の土地につき使用貸借契約を締結したが、Xはもともと失業中のCを援助する目的で右土地の無償使用を許したものであるが、Aらの内紛でその事業は開始早々頓挫してしまい、さらにAらは虚偽の事実を理由にしてXを相手に本件土地に関する不動産仮処分申請をしたりその他の不信行為を重ねたため、XはYに対して本件土地の明渡を求めた。大阪高裁は、つぎのように判示してXの請求を認めた。「Xは失業中のCを援助する目的で、実質的にはAらの廃棄物処理事業のために本件土地の無償使用を許したものであるところ、Aらの事業は、内紛のため開始早々……頓挫し、その後Aらが円満な協力関係を回復して事業を再建し、事業運営上本件土地を使用していくことは不可能となり、Yの当初における本件土地使用貸借の目的は達しえなくなったものと認められる。右の如く、Yは本件土地の使用貸借契約の目的を達しえなくなったのではあるが、同契約において定めた使用収益を実際に相当期間行いこれを完了したのではないから、本件につき民法597条2項本文を適用し、Y（Aら）の事業が破綻した昭和52年11月末日限り本件土地使用貸借が当然に終了したものと解すべきではなく、むしろXは同条但書の類推適用によりYに対し本件土地の返還請求をすることができるにすぎないものと解するのが相当である。」

この事案は、貸主と借主とは一応親戚関係ではあるが、それにもとづく信頼関係とか情誼関係が消滅したというのではなく、裁判所が使用貸借の解約を認めた大きな理由は、Y側が「契約の目的を達しえなくなった」ということにある。ただ、このことがなぜ使用収益をなすに足るべき期間を経過したときに準ずることになるのか「納得のゆく説明を欠いている、といわなければ

ならない」（鈴木禄弥・前掲147頁，最高裁昭和42年11月24日判決に対する批判）との疑問はここでも妥当する。これに対して山中康雄教授の見解，すなわち，使用貸借の目的達成の不能が契約締結後の事情による場合には，2項但書の類推適用による解約を認めようとする立場からは，この判決の構成は支持されることになろう。もっとも，甥が洋弓場経営のため伯父から土地を無償で借受け，経営を開始したが，利用客の減少による経営困難に陥り，昭和52年末頃には営業を停止し，以来再建の見込みなしという状況のもとで，貸主である伯父から土地の返還請求がなされた事案において，裁判所は，「洋弓場の営業を休止して，長期間を経過し，営業の再建の見通しが全くついていないのであるから，Yの願望は別として，客観的には事実上営業を廃止した状態となっているものとみるほかになく，したがって，契約の目的に従った使用収益を終わったものと認めるのが相当であり，「本件契約は，民法597条2項本文により終了したものというべきである。」として貸主の請求を認めた事例がある（東京高判昭56・2・24判時992・67，判タ429・126）。営業ないし事業が（経営困難とか内紛により）頓挫し，また停止を余儀なくされ，再建・再開の見通しが全く立たないという場合に，これをどのように評価すればよいかは，一つの問題である。上記東京高裁昭和56年判決は，営業開始から停止するまで約5年は実際に使用収益しており（この点本文中の東京高裁昭和56年判決の事案と多少異なる），この事情が「使用収益」を終了したものと判断の決め手になっている。

(ii) 東京地判昭56・9・4（判タ459・84）——Xらが所有するに土地には，昭和22年4月頃Xらの母たちによって建てられたマーケットのための建物（店舗兼住宅）があり，同地上の一部に，使用貸借により，Y所有の（そこに居住している者や買物客等のための）便所が存在しているが，Xからのこの便所の取去と土地明渡求めた事案につき，東京地裁は，(1)本件の土地使用が始まってからすでに30年以上経過し，本件使用貸借契約締結からでも23年余り経過しており，(2)本件建物の使用状況も変化し，2世帯の居住者が利用するだけになっているから，使用貸借契約に定めた目的に従った使用収益をなすに足るべき期間を経過したと認めるのが相当である，としながらも，さらにつづけて，少なくとも右(1)及び(2)の事情に加えて，(8)の衛生上の問題（本件土地は荻窪駅から歩いて2～3分の位置にあり，汲取式で悪臭や蠅の発生など衛生上問題がある）および(9)の事情（Xらは，本件建物に替えて面積を縮小した水洗便所を提供する用意がある旨表明している）を総合すれば，「民法597条2項但書を類推適用して，Xらは，本件使用貸借契約を解約できる，と解するのが相当である」とした。この判決は目的に従った使用収益をなすに足るべき期間が経過したことを認めているのだから，597条2項但書の「適用」をも認めているのであろうか。そのあたりは不明であるが，少なくとも，上記(8)と(9)の事情は，解約を認めるための（ないし使用貸借の終了事由のための）積極材料とされたわけであり，これを類推適用という形で認めうることを示した一例である。

(iii) 東京地判昭56・10・12（判時1036・88）——この判決は，使用貸借という構成をとらないで処理している。Xとその妻Aの一人娘Y₁がY₂と結婚するに際して，XAの強い要望によりXの建築した建物に親子2世帯が同居していたが，AとY₁はもともと折り合いが悪く喧嘩ばかりしている状態であったが，その後Y₁はXAの面倒をみる必要はないといい出し，結局XAとY₁と特にY₁とが日常生活においてことごとく対立するに至り，もはや通常の対話もできないほど険悪な状態となり，XはY₁Y₂に対して，所有権にもとづき本件建物の明渡を求めたという事案につき，東京地裁は，「建物所有者である親がこれを子に無償で使用させている場合の法律関係は，純然たる民法上の使用貸借と認められる場合もあるであろうが，……本件においては親と子（成熟子）との間の親族的扶養（親子間相互の生活扶助義務）の要素が加わっていることは明らかである。そしてこのような場合，建物所有権に基づく明渡請求は，黙示の使用貸借契約の成立，解約，その制限という構成をとるまでもなく，建物所有者が一方において負担する生活扶助義務の

面から制限を受けるものと解すべきで、Xに右扶助義務の履行を尽させることが公正かつ合理的でない認められる程度にYらに反社会的、反倫理的な行為が存するか、Xが本件建物を全面的に使用する必要があるとか、その他明渡請求を正当として肯認するに足りる特段の事情が存することを要するものと解するのが相当である」とし、Y₁の度重なる言動は親子間の信頼を裏切るものであり、社会的、倫理的に非難に値するものであること、Y₁ Y₂から生活扶助を期待し得ないXにとって唯一の資産である本件建物を余生の生活の資とするためには、まずY₁ Y₂に対して本件建物の明渡を求めなければならないこと等の特段の事情が存することを認定し、これに対して、Y₁ Y₂の他に移転すべき転居を求めることはさほどの困難を伴わず、他に本件建物を明け渡すについて特段の支障となるべき事情を認めることはできないとして、Xの請求を認めた。なお、この判決は、親が所有する建物の子が無償で使用している場合の親子間の使用関係について、「親子間の相互扶助と情誼で律すべき事項」であるとして、使用貸借の成立を否定した東京地裁昭和47年9月14日判決(判時701・91)と同様の趣旨であると考えられるが、上記東京地裁昭和56年判決はこの趣旨を一步進めて、どのような場合に明渡請求が認められるか、その基準を明確にした点で意味がある。このような親子間の使用関係が貸主の借主に対する親族的扶養(親子間の生活扶助義務)という要素が強い場合には、このような処理の仕方も考えられるという一つの事例として興味深い点があるが、それではどのあたりに(純然たる)使用貸借との境界線を引けばよいのか問題が残る。なお、上記東京地裁昭和56年判決の掲載誌では、参照条文として使用貸借の民法593条、同877条1項を掲げている。

- (21) 後藤静思「解説」法曹時報20巻4号156頁、同「解説」最高裁判所判例解説・民事篇・昭和42年度606頁、森孝三「批評」民商59巻1号66頁。
- (22) 判時1047号87頁・本件解説参照。ただし、鈴木説に従えば、この点は批判の対象となろう(鈴木禄弥・前掲146頁参照)。
- (23) 山中康雄教授は、この判決につき、「この判例は2項本文の適用としているが、筆者は但書を適用しすべきものと解したい。使用貸借の目的到達の不能が契約締結後に生じた事件だからである」とされる(山中・前掲120頁)。この判決では、使用貸借の目的(使用収益の目的)について、A親子とX夫婦が同居し生計をともにする家族生活をなし、それによって増大する生活費の補填をはかるため(収入の確保のため)と認定し、その目的とされていた共同生活と、その収入確保の必要性とは、双方の解決不可能な対立関係によってすでに「消滅してしまった」として、使用貸借の目的に従った使用収益は終了したと結論づけている点に特色がある。
- (24) 広中・前掲126頁。
- (25) なお、この判決は、民法597条2項但書の類推適用につきつぎのように述べている。すなわち、「なお、Xの右解除の主張を民法第597条2項但書の類推適用とみても、本件使用貸借はYの新築した建物の所有を、目的とするものであり、XがYに対して解除の意思表示(解約の告知)をしたのは昭和42年7月4日……であって、前記認定の右使用貸借契約成立の日から僅か7か月余りを経過したのみであり、その他Xに本件……土地部分についてこれを利用しなければならない差し迫った事情も窺えない本件については、前記認定の使用貸借契約締結当時の事情、右解約によって本件……建物を取去しなければならないYおよびその一家の事情をも併せ斟酌すると、前記法条による解約もできないものと解すべきである」とした。
- (26) 広中教授の立場に立つものと考えられる(広中・前掲126頁参照)。
- (27) なお、裁判例③(東京地判平3・5・9)では、民法597条2項但書の趣旨についても——おそらく、学説やこれまでの裁判例を踏まえてのことであろう——明確にしている点に注目する必要がある。
- (28) 来栖・前掲403頁。

- (29) 三宅「契約法（各論）下巻」（青林書院・1988）622頁。
- (30) 山中・前掲116～118頁，さらに84頁も参照。なお，同趣旨として後藤静思・前掲・法曹時報20巻4号157頁は「約定された目的が爾後に全部又は一部達成できないものとなったときにも，民法597条2項本文，但書による使用貸借終了の場合が生ずると考えたい」とされる。
- (31) 拙稿「使用貸借の解約——使用貸主の『必要性』に関する基礎的考察」信州大学教養部紀要第23号（1989）1頁以下，同「使用貸主の予見しなかった必要性と使用貸借の解約」同紀要24号（1990）25頁以下，同「使用貸主の予見しなかった必要性と使用貸借の解約」私法52号（1990）147頁以下参照。それでは，このような場合に，なぜ民法597条2項但書の「類推」適用なのかという問題についての説明として，山中・前掲84頁，118頁以下を参照。なお，拙稿，同前・紀要24号40～41頁参照。
- (32) 平井宣雄・法学協会雑誌86巻3号406頁，石田穰『民法V（契約法）』（青林書院新社・1982）202頁，なお，広中・前掲126頁も参照。

五. 解約権の行使と権利濫用について

1. すでにみてきたように，本判決は使用貸借の前提とされた事情の重要部分の欠缺により，もはや使用貸借の存続をXに強いることは酷といわざるをえないから，Xは使用貸借を解約することができるとした上で，しかし，諸般の事情を考慮して考えると，Xによる無条件の本件建物明渡請求は信義則に反し，権利濫用となるとの「誹りを免れない」としつつも，金銭の支払いによってその非難を免れることができるとした。重要なことは，「権利濫用に当たる」とか「権利濫用が成立する」と断定していないし，また金銭の支払により「権利濫用は成立しない」ともいわなかったことである。ここに何か意味が含まれているように思われる。このあたりを裁判例を通して明らかにしてみたい。

2. 従来，親族間の使用貸借において貸主側の明渡請求が権利濫用を理由に認められなかった事例として以下のものがある。

㊸大阪地判昭25・10・4（下民集1・10・1585） X（一族の福利増進のために設立された会社で，Yもその一員）は，昭和20年に第2次大戦における空襲の危険を避けるためにYに無償で本件建物を貸与し居住させていたが，終戦になりYに対し，期間の満了または使用目的の達成もしくは解約により使用貸借は終了したとして明渡を求めたという事案につき，大阪地裁は，（「空襲の危険を避ける」ということが法的拘束力をもつものとしての使用目的又は期間の定めといえるかどうかは暫くこれを措くとし）戦後の極度の住宅難という状況において，貸主が「建物の明渡を受けることを必要とする特段の事由がないのに，……建物の明渡を求めることは，その建物の借主が他に住宅となしうる家屋を有しその建物を明渡することが容易であるというような特別の事情のある場合を除き，その権利の正当な範囲を逸脱し濫用となる」とし，Xの明渡を必要とする事由につき何ら主張がなく，他方Yは現在地に住宅となしうる家屋を有せず，明渡によって忽ちその住宅に窮することになり，Yを強いて本件建物を明渡させこれを賃貸するが如きは却って同族の福利増進を図るというX会社の目的に背反するものとさえ考えられ，本件使用貸借について使用目的及び期間の定めが法律上有効になされていたかどうかを論ずるまでもなく，XのYに対する明渡請求は権利の濫用になるとした（なお，「右特段の事由というものは賃貸借における正当事由とは異なりかかる高度の必要性をいうのではないけれども，また貸主の恣意に基づく必要性で足りるというもので

もなく、結局その限界は前記権利の濫用の観念に照らし健全な社会通念によってこれを決しなければならない」としている)。なお、この判決では権利濫用とされた明渡請求権の法的根拠（使用貸借終了の原因）について明らかにされていないが、かりに「空襲の危険を避けるため」ということを、存続期間及び使用収益の目的についての法律上有効な定めとはいえないとすれば、民法597条3項による解約ができることになり、有効な定めであるとすれば597条1項あるいは2項による明渡請求ということになるが、いずれにせよそのような問題を論ずるまでもなく、明渡請求権の行使が権利の濫用になるとされたものである。

㊸高松高判昭47・1・27（判タ276・174） X（兄）は、生後間もなく母が死亡したため母の実家で養育され、以来父とは別に独立して生活してきたが、父の死亡により家督相続によって本件家屋を取得した。他方、Xの弟Y（父の後妻の子）は、父の家業に従事し、父の死亡後も引き続き本件家屋に居住し（この家屋の使用関係につき、「父の死亡後間もなくの頃、XとYとの間に暗黙のうちに使用貸借が成立したもの」と認定されている）、事実上の相続人として、家業を受け継ぎ、実母・妹の面倒をみたり、祖先の祭祀、慶弔の行事、本件家屋の管理などを果たしてきたが、その後、Xの長男が就職し結婚したことなどから、XはYに対して、昭和48年に使用貸借の解除による本件家屋の明渡を求めた。高松高裁は、「Xは未だ現在においてはさし迫って本件家屋使用の必要がないのにもかかわらず、Yは本件家屋の明渡によって多大の苦痛を蒙るものであること、その他双方の身分関係、本件家屋の使用の経緯等上来認定の諸事情を総合して考えると、将来Xの帰住等その必要性の如何によってはYにおいて明渡す義務が生ずることは格別現在においてはXの本件使用貸借契約の解除は、権利の濫用であって許されないというべきである」とした。なお、この事案では（使用貸借の期間はもちろん）使用収益の目的について認定されていないことからすると、597条3項による解約が前提にされているものと考えられる。

㊹東京高判昭49・9・27（金融・商事判例433・5） X（姉）は、昭和28年にY（弟）に対して居住を目的とする期間の定めのない使用貸借により貸与し、以来Y一家四人はこれに居住してきたが、昭和45年にXは自己使用およびYの背信行為（本件宅地に対するXの所有権を否認するに至ったことを）を理由に本件建物の明渡を求めた事件につき、東京高裁は、「Xは、Yの実姉であり、上来認定したところからすれば、Yにおいて、特段の事情のない限り、本件建物に引続き永く居住できることを期待していたことは固より、Xとしても、そのことを認容していたと解するのが相当である。従って、期間の定めのない使用貸借であっても、かような場合において、Yに対し使用貸借の終了に基づき建物の明渡を求めるについては、その請求を相当とするに足りる特段の事情が存することを要するものというべく、然らざる限り該請求は権利の濫用として許されない」とし、「Xは独身であり差当たって住居の緊急な必要性に迫られているとは認められず、他方、「Yにとって、本件建物は、正に一家四人の生活の本拠であって、同人が他に住居を求めて移転できるだけの経済的余裕を有するものとは認められず、本件建物の明渡によりその生活を根本的に破壊する認められ」、このような事情と使用貸借契約成立の経緯を対比してみると、明渡の請求を相当とする特段の事情は存在せず、Xの明渡請求は権利の濫用に該当し許されないとした（なお、背信行為の主張も認められなかった）。この判決も、権利濫用の前提となるべき使用貸借の終了原因について明確に言及していないが、居住を目的とすると認定されているから597条2項の本

文か但書のいずれかである。

④東地判昭61・6・27（判時1227・69） 夫に先立たれ子供がなく、かつ病身であるX（当時81歳）は、その甥Yを養子とする縁組をなし、Xの強い希望によりYは妻子とともに本件建物部分（一階の一部）に引っ越し、その部分の使用借権を取得したが（存続期間の定めはない）、その後、昭和51年頃、突然XはYらと一緒に食事をするのを拒否し、Yやその家族に向かって悪態をつくようになり、Yやその妻のいうことに耳を貸そうとしなくなり、YはXの通院している医者に相談するなどしてその対策に苦慮したが有効な対応策がないまま今日に及び、その間Xから離縁請求訴訟（第一審で棄却、第二審で係争中）が提起されるなどXY間の関係は悪化したまま、昭和59年にXはYに対して使用貸借を解約して本件建物部分の明渡を求めた。これに対して、Yは養子縁組の継続が本件使用貸借の目的であったこと、Xの解約申入れは権利の濫用であることを主張した。東京地裁は、養子縁組の継続を直接使用貸借の目的としたものとは解されない（従って、本件使用貸借では、使用収益の目的の定めもないこととなる）としつつも、つぎのように述べてXの請求を権利の濫用であるとした。「X・Yは円満な養親子関係が続き、XまたはYに本件使用貸借に不都合な事情が発生しない限り、本件使用貸借は当然のこととして継続されるものと考えて、本件使用貸借を締結したものであり、Yとしても、本件使用貸借がXの一方的意思によっていつどこで解約されるかも知れない不安なものではなく、右のような意味での継続性・安定性をもったもので、合理的な理由がなければ解約されないものと信じて、……子供達の転校等の犠牲を払って本件建物部分に引越したものと認められる。そして、……XとY夫婦養親子関係は円満な状態にないことは明らかであるが、養親子関係の問題と別に本件使用貸借契約の継続に不都合な新たな事情が発生したとも認められないし、養親子関係悪化の主たる原因はX側にあり、従って、現在までのところ離縁も認められておらず、Yとしては、現在においても、Xの身体が不自由になったときは、その扶養・看護にあたる意思を有していることが認められるうえ、Y及びその家族は既に8年近く本件建物部分に居住しており、更に転居するとなると、Y及びその家族の不利益も大きいという事情も認められる。さらに、……Xの離縁の意思自体、Xの真に理性的な判断に基づくものか疑いのないわけではなく、81歳というXの年齢や病歴から考えても、離縁の認められない限り、Xに対して扶養義務を負っているY夫婦が本件建物部分から転居することが客観的に見てXに利益になるとは考えがたい。従って、離縁の認められていない現時点においては、Xの解約申入れは、Yの使用貸借の継続の信頼を裏切り、Yの利益を不当に害する結果となる反面、Xにとっても特段の利益はなく（本件建物部分の家賃収入は増えることになるがXの身体が不自由になったときに扶養義務者であるY夫婦から扶養・看護をしてもらうことは極めて困難になる）、Y主張のとおり、権利の濫用となるものというべきである。」この事案は、存続期間の定めはなく、また使用収益の目的も認定されていないから597条3項の問題であり、この判旨の基本的視点は森孝三教授によれば、「合理的な理由がなければ解約されないもの」ということにあるとされている⁽³³⁾⁽³⁴⁾⁽³⁵⁾。

3. 以上のように、裁判例は、貸主の明渡請求が権利濫用になるかどうかの一応の目安として、契約成立の経緯及びその後の事情、貸主・借主双方の目的物を使用することの必要性についての比較検討、さらに当事者の身分関係を考慮しているといつてよい。これらの判断基準は、賃貸借における更新拒絶あるいは解約申入れの際の正当事由の判断基準とほぼ同じよ

うに考えられているのではないかとも思われる。もっとも、上記裁判例³⁶⁾で述べられているように、使用貸借の場合には、賃貸借におけるような高度な基準を要求することはできないであろう³⁶⁾。

本件では、貸主側の（解約のための）有利な事情については、597条2項但書の類推適用を認めるための事情として考慮された事情ということになる。これに対し、無条件の明渡請求であれば権利濫用との誹りを免れないとされたY側の事情としては、(イ)母の死亡後5年に満たないこと、(ロ)母の生前の世話も不満ながら相当程度はY側も行ってきたこと、(ハ)Yも56歳でそれほど裕福な生活をしているものでなく、本件建物はYの低収入を補うのに貢献していたこと等の事情があげられている。上記裁判例の示す基準と比較してみると、Yが本件建物を明渡すことによって多大な苦痛を蒙るとか、または生活が根本的に破壊してしまうという事情が認定されていない本件事案において、たとえ(ハ)の事情があるとはいえ、それでも権利濫用の成立を認めるにはやや弱いのではなからうか（【事実】でみたように、Xの側にも財産的・身体的に不安定要素があった）。また、(イ)(ロ)の事情につき、Yは不満ながらも母を相当程度世話をしてきたのに死亡したから早く出て行けということにはとまどいを感じずという意味でYに有利な事情として評価されたのではないかと思われるが、それでも権利濫用とするための決め手としてはかなり弱い。

このようにみてくると、Xの無条件の明渡請求が権利の濫用となるとの「誹りを免れない」とした本判決の趣旨は、Xの明渡請求が直ちに権利の濫用となる（権利濫用が「成立」する）というよりも、むしろ、多少なりと濫用性を含む権利の行使になるというように捉えるのが妥当ではないかと考えられる。

4. しかし、ここになお疑問が残る。それは、上記(イ)～(ハ)の諸事情を、597条2項但書を類推適用して解約を認めるかどうかの判断に際しての、Yに有利な（解約を認めない方向での）材料として考慮する（597条2項但書の枠内で取り扱う）ことはできなかったのであろうかということである。「使用貸借の場合には、その無償の継続的債権関係としての性格の故に、賃貸借における信頼関係の破壊の法理に類似する考え方が、契約の解除・解約を直接基礎づける要素として当初から組み込まれていることを認めるもの」と評価することもできるのである³⁷⁾といえる。そうであるならば、本判決が597条2項但書の類推適用による解約を認めつつ、その上で解約権の行使を権利濫用で制限するという論理構成は、一体何を意味しているのであろうか。原田教授は、「すでに諸般の事情を斟酌・勘案して信頼関係の破壊……による解除を肯定しつつ、そのうえで解除権の行使を権利濫用で制限するということは、賃貸借ではまず考えられない³⁸⁾とされる。もし597条2項但書の枠内で処理しようとするれば、Xの立退料の支払いをどのように位置づけ、評価すればよいかというさらに困難な問題が生ずることになり、Xの金銭支払いという事情を権利濫用の「成否」の判断材料としなかったのは、このあたりにその理由があったと思われる。

六. 権利濫用の非難を免れる事由としての金銭の支払いについて

1. 本件において問題解決のためのポイントは、まさにXの本件建物の明渡請求に際しての相当額の金銭支払いの提案をどのように評価するかという点にあったように思われる。本判決は、金銭支払いと引き換えに建物の明渡請求を認めてもよいと評価し、貸主の明渡請求権

が権利濫用となる（濫用性を帯びる）場合において、それから先の問題解決（処理）のための一つの具体的方法を提示した点において、従来の判例にはみられない際立った特色をもっている。ただ、建物の明渡請求と引き換えに支払われる金銭の性質は、「発生した明渡請求権の濫用阻却事由として構成されているので、借家法上の正当事由の補完的な意味で用いられる立退料とは理論的位置づけが異なる」とされている⁽³⁹⁾。この金銭支払いを「立退料の提供」と考えていいのかどうかは少々問題があろう⁽⁴⁰⁾。それはともかく、この論理は要するに、金銭を払えば（たとえ権利の濫用であっても）使用貸借を終了させる（解約する）ことができるということに繋がる。原田教授は、「相当額の金銭を提供すれば、その濫用性を買い取ることができるという理論構成」と評価される⁽⁴¹⁾。そもそも金銭の支払いを使用貸借の終了を正当化するための肯定的要素として扱うことはできないのであろうか。例えば、使用収益が終了した、あるいは使用収益をなすに足るべき期間を経過したと直ちに判断することは困難な場合、貸主が金銭支払いを申し出ているようなときには、使用貸借の終了を認めてもよい場合もあるのではないだろうか。もっとも、これを一度認め、類似の事案につきこれが一般化・拡大化されると、無償で貸与している貸主が金銭を支払わないと貸与物を取返せないということにもなりかねない。本判決が、この問題を597条2項の枠外で処理しようとしたのは、原田教授によれば、「そのことをどう評価すべきかの判断は当面回避することが適当と考えたのではないか」⁽⁴²⁾とも推測できるとされ、さらに「有償契約としての借家における正当事由の補強要素としての立退料の考え方を親族間の無償契約である本件使用貸借にストレートに持ち込むことには、当然躊躇すべき問題が感じられたのではないか」と評されるが⁽⁴³⁾、この点は私も同感である。

もっとも、本件に限っていえば、金銭の支払いの性質はつぎのように理解できるのではなからうか。すなわち、前記した(イ)(ロ)(ハ)という事情を考慮した結果Xの明渡請求は権利濫用となるとの非難・誹りを免れないが、ただ、金銭の支払いによってその非難・誹りを免れることができるというのであるから、この金銭の支払いの性質は、(イ)(ロ)(ハ)との関連で捉えられるべきであり、その性質は要するに、これまでの母の世話のために協力してきたYの有形無形の給付に対する感謝のしるしという意味での給付、つまり、贈与として位置づけてみることも可能であろう（なお、この点については、「おわりに」を参照）。

2. ところで、従来、明渡請求が権利の濫用（ないし信義則違反）に当たるかどうかの判断につき、立退料（移転料）の提供ないし金銭支払い申し出と関連性があると思われる事例がある。

④東京地判平元・6・26（判時1340・106） 裁判例⑩の事例であるが、貸主の建物明渡請求が権利濫用にあたるという借主の主張に対して、判決は「なお、本件について、Xは裁判所からの和解の勧告に対して代替家屋の斡旋を試み、あるいは移転に伴う種々の出費を補うものとして1000万円を越える金額の支払いを申し出たが、Yはこれを受け入れなかったものであり、このことからしても、Xの本件明渡請求が権利の濫用であるとの非難は当たらない」とした。

④東京地判昭26・11・26（下民集2・11・1347） 使用貸借の解約につき立退料の支払いの特約がなされていたという事案であるが、家屋の使用貸借が、家主の事情による要請によって成立し、かつ明渡を請求する場合には家主が転居先の家屋を斡旋するほか移転料をも提供

することを特約している場合において、「使用貸借であることを奇貨として卒然として之を解除して無条件の明渡を求むることは著しく条理に悖り信義に反するものであって、原告としては須らく解除に先立ち前記特約に副う先給付義務の履行として相当な措置を講ずべき義務があるものと謂うべく、この義務を履行しない儘為された解除の意思表示はその効力を生ずるに由ないものと断じなければならない」と判示した⁽⁴⁴⁾。

3. このような事例は、金銭の支払いを、使用貸借契約の解約事由としてではないけれども、少なくとも使用貸借における明渡請求を認めるための一要素として考える余地があることを示すものである。金銭の支払いを597条2項但書の適用（本件に則していえば第1段階での但書の類推適用）による解約を認めるための肯定的要素と考えて処理するのも一案かと思う。このように考えてくると、本判決が597条2項但書の類推適用による解約権を認め、つぎにこの解約権の行使による無条件の明渡請求について権利濫用との非難・誹りを免れないとし、さらにXの金銭の支払いによってその非難・誹りを免れるとする3段階の論理構成は、はたして妥当だったのかどうか疑問である。

おわりに

最後に、使用貸借の解約と金銭の支払いについてであるが、一つの私見としてつぎのようにまとめておきたい。実際の使用貸借において、先に触れたように使用収益が終了したとも使用収益をなすに足るべき期間が経過したとも判断するには困難であり、しかも長期間継続するような場合において、従来の使用期間の経過の他に、貸主側からの金銭支払いの提案・意向があれば（貸主がそれを望むならば）、そのことをも含めて双方の諸事情を考慮し、場合によっては金銭支払いと引き換えに明渡請求を認めるという解決の方法も考えてよいのではないかと思われる。前述の如く（本稿六の1を参照）、この金銭支払いは、無償の財産権の移転であるから、「贈与」とも考えられる——使用貸借も使用の利益や収益を無償で与える契約であるから、「広い意味においては贈与である」といわれる⁽⁴⁵⁾。

つまり、この場合の金銭の支払いを、使用貸借の解約を認めるための補完的・補充的事由——貸借における立退料・移転料のように正当事由を補完・補充するもの——としてではなく、無償行為の一還として位置づけてみてはどうかと考える。本来なら使用貸借がもっと継続すべきところを早めて終了させ、その早められた部分に代えて金銭を払うと考えるならば、換言すれば、XのYに対する無償行為（好意による行為）が、使用貸借から贈与へと形を変えて行われると考えるならば、これを否定する理由はなく、むしろ許されてよいのではなかろうか。本判決は、民法597条2項但書を類推適用する場合の要件・基準を明確にするとともに、使用貸借の解約と金銭支払いという一つの大きな問題を投げかけた。今後さらに検討していきたい。

注

(33) 森孝三・本件研究・龍谷法学21巻1号82頁，84～85頁参照。

(34) なお、権利濫用が否定されたその他の事例として、裁判例⑮⑯もそうである。

(35) なお、親族間における使用貸借ではないが、つぎのような事例がある。

昭和23年頃、X会社とY会社は、Xの代表取締役であるAがYの取締役を兼任するといういわ

ゆる姉妹会社の関係にあり、YはX所有の建物の4階を営業所として賃借使用していたが、Xは右建物及びその敷地を第3者に売却するため、Yに対しその立退先として本件土地を建物所有及び右建物における営業を目的として使用貸借契約を締結した。昭和29年にBがYの代表取締役就任するに及んで双方間の取締役共通関係が断絶した後、X会社の代表取締役AはYに対して本件土地の買取を求めたが、その価額につき双方一致せず昭和32年にXは本件土地の使用貸借の解約告知をし、その後の調停不成立を経て、使用貸借の終了を主張して訴訟に及んだ。大阪地裁は、「……約定目的に従い本件土地の使用をなすに足るべき期間はすでに経過したものといわねばならない」としながらも、Yは当初賃借使用していた建物の四階を明渡し、かつ本件建物を建築取得することを余儀なくされて建築費用計203万円を支払っており、本件土地使用貸借締結にあたり、X側としては「内心では将来Xは本件土地をYに賃貸するか又は売渡すべきものと考えられていたことが認められる。これ等の諸事実と通常人の期待するところ、すなわち信義則とによって考察すると、本件では、Xは解約告知をするに当たり、Yに対して本件土地を売渡すかもしくは賃貸するかのいずれかについても、従前の関係を参照した協議を十分にYとの間で行うべきであり、前記認定の双方間の売買交渉をもっては未だこのような協議が十分になされたものとはいえない。又、前記認定の調停手続きが行われたこと自体をもっては、このような協議が十分になされたものと認めるに足りない。したがって前記解約告知は信義に反し、権利の濫用に当たる無効なものというほかはない」とした（大阪地判昭40・9・18判タ183・179）。

- (36) 正当事由の一般的な判断基準について、最高裁は、例えば「借家法1条の2にいわゆる『正当の事由』とは、賃貸借当事者双方の利害関係その他諸般の事情を考慮し、社会通念に照らし妥当と認むべき理由をいうのであって……賃貸人が自ら使用することを必要とするの一事を以て、直ちに右『正当事由』に該当するものと解することのできないことは既に当裁判所の示すところである」（最判昭29・1・22民集8・1・208）という。
- (37) 原田・前掲64～65頁。
- (38) 原田・前掲65～66頁。
- (39) 前掲・判タ744号122頁。この点、原審は「立退料その他金銭を支払うことをもって使用貸借の解約事由となしえない」としている。
- (40) 例えば、本件の解説・判タ744・121頁や原田・前掲62頁以下は立退料といっている。
- (41) 原田・前掲65頁。
- (42) 原田・同前。
- (43) 原田・同前。
- (44) なお、Aから使用貸借により本件土地を借りてその地上の建物に居住しパン粉製造業を営んできたYを相手に、同土地をAから買受けたXが土地所有権に基づいて提起された建物取去土地明渡請求が権利の濫用に当たるかどうか争われた事案につき、東京高裁は、XはYを殊更害する意図をもって本件土地の購入、明渡請求に及んだものではないこと、同土地上の建物がかなり老朽化しており食品製造加工用に適しないこと、YはXからの明渡交渉に誠実に応じないこと（判決において、「当審における和解期日においてXから土地の明渡請求に応じてくれるならば、立退料として500万円を支払う旨提案されたのに頑なにこれを拒否し、遂に和解が成立するに至らなかったことは、記録上明らかである」とされている）等の事情を総合的に勘案して、「本件土地明渡によって、同所を生活の本拠として生業を営みしかもすでに老境に達し傷害の後遺症に悩むYが多額の打撃を受けるとしても、本件土地明渡の請求が直ちに権利の濫用にあたるということとはできない」（東京高判昭56・2・26判タ449・70）と判示した。土地の使用貸借につき、それを登記する方法がなく、また、建物保護法の適用もないので、使用借権を第3者に対抗する方法がない。したがって、当該土地の譲受人（第3者）から明渡を求められた場合、使用借主を保護する法的

構成としては、権利濫用による以外ないわけである（加藤一郎「権利濫用・信義則」新民法演習・総則（有斐閣・1980）13頁）が、上記東京高判昭56・2・26では、XのYに対する明渡交渉の態度（の誠実さ）——和解の段階での立退料として500万円を支払う旨の提案——が権利濫用を否定する一つの要素として評価されている。

学説では、使用借主に対する新地主（譲受人）の土地明渡請求について、新地主が使用借権を消滅させることを目的として土地を譲受けた場合に、借主に対する土地の明渡請求は権利の濫用に当たると解しうる余地はある（篠塚昭次『不動産法の常識』下巻（日本評論社・1974）168～169頁）とか、「無償の使用貸借は、恩恵や好意に基づく弱い権利とされているので、賃貸借の場合に比べて、権利濫用の適用も困難である。」ただ、第三者が使用借主を害する意図で当該土地を買って使用貸主に明渡を求めた主観的要件の強い場合とか、使用借主が極度に困窮するのを知りつつ明渡を求めた場合などの特別な場合にだけ権利濫用が問題となるにすぎないといわれる（加藤一郎・前掲13～14頁参照）。

- (45) 谷口知平「土地の使用貸借と返還時期」新版判例演習民法4債権各論（有斐閣・1984）75頁参照。