

岩田合同法律事務所 ニュースレター
2026年3月



弁護士 [井廻直美](#)

岩田合同法律事務所は、故・岩田宙造弁護士が1902年に「岩田宙造法律事務所」を開設したことに始まる、本邦において最も歴史のある法律事務所の一つであり、120年有余の歴史を紡ぎ、絶えざる革新を目指しております。

この企画では、岩田宙造弁護士をはじめとする当事務所の諸先輩方が関わった裁判例の検証を通じて、私たちの訴訟弁護士としての伝統を再確認し、絶えざる研鑽へとつなげていきます。

■ 大判大正5年6月12日民録22輯1189頁（大正4年（才）第820号）

第5回目となる今回は、地上権が設定されている土地の所有権を取得した者が、地上権者に対して、前所有者と地上権者との間の地代増額に関する合意を対抗（主張）できるかという問題について判断した上記大判を取り上げる。

本件は、地上権が設定された土地（本件土地）の所有権の譲受人（上告人）が、地上権設定契約に付随して合意された地代増額条項に基づき、地上権者（被上告人ら）に対して地代の増額を請求した事案である。

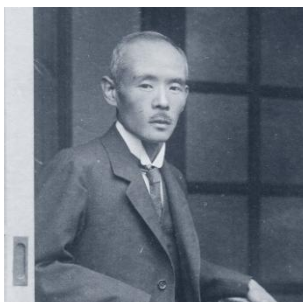
本件土地には、もともと被上告人らを地上権者とする地上権が設定されており、上告人の前所有者との間で地代が定められていた。さらに契約では、一定期間ごとに当時の事情に応じて地代を増額する旨の特約（地代増額条項）が設けられていた。しかし、この地代増額条項については登記がされなかった。その後、本件土地の所有権は前所有者から上告人へ移転した。そこで上告人は、前所有者が有していた地代増額条項の合意も土地所有権とともに移転したと主張し、地上権者である被上告人らに対し、地代の増額を請求した。

これに対し被上告人らは、地代増額条項の合意は、仮に存在したとしても、地上権とは独立した債権的な合意にすぎないから、土地所有権の移転に伴って当然に新所有者へ移転するものではない上、当該合意が登記されていない以上、新たに土地を取得した上告人はこれを地上権者に対して主張することはできない（旧不動産登記法 111 条¹）と主張した。

これに対し大審院は、まず、地上権設定契約において地代を支払う旨の定めがある場合、その地代の定めは地上権および土地所有権に従属し、それらと運命を共にする性質を有すると判示した。そして、地代の定めとは単に金額だけでなく、一定期間ごとに当時の事情に応じて地代を変更する旨の合意も含まれると解すべきであり、したがって、本件における地代増額条項の合意は、土地所有権の移転に伴い当然に新たな土地所有者へ移転するものであると判断した。また、不動産登記法上、地代に関する定めが登記されていない場合には第三者に対抗できないとされているものの、被上告人らは地上権設定契約の当事者であって第三者ではないから、登記がなくても新所有者はこれを地上権者に対して主張できるとした。

旧不動産登記法 111 条の規定は、土地所有者と地上権者との間に、第三者の予期しない合意が存在することにより、土地所有者又は地上権者と取引関係に入った第三者が不測の損害を被ることを防止する規定であるといえるため、上記大審院の判断は相当であったと考えられる。なお、現行の不動産登記法 78 条 2 号においても、地上権設定契約において、地代又はその支払時期の定めがあるときは登記事項とされており、上記判断は、不動産譲渡における地上権の対抗と契約上の権利義務の帰趨に関連する判例法理をなすものとして、現在においても参考になるものであると考えられる。

【岩田宙造プロフィール】



明治 8 年(1875 年)、山口県生まれ。東京帝国大学を卒業後、政治家を志し、東京日々新聞（現在の毎日新聞）の記者になるが、養家の財政事情等のため政治家志望を断念し、弁護士の道へ進む。明治 35 年(1902 年)、岩田宙造法律事務所を開設。その後、貴族院議員、司法大臣（現在の法務大臣）、日本弁護士連合会会長、学士会理事長など、政界、司法界、学界の各要職を歴任し、昭和 41 年(1966 年)死去。

1. 地上権ノ設定又ハ移転ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ申請書ニ地上権設定ノ目的及ビ範囲ヲ記載シ若シ登記原因ニ存続期間、地代又ハ其支払時期ノ定アルトキハ之ヲ記載スルコトヲ要ス

【執筆者】



[井廻 直美](#)（弁護士）

2015年最高裁判所司法研修所修了（68期）。
東京地方裁判所判事補、ジョージア州立大学客員研究員等を経て、2025年弁護士登録。争訟解決を中心に企業法務全般を取り扱う。

岩田合同法律事務所

1902年(明治35年)、司法大臣や日本弁護士連合会会長を歴任した故・岩田宙造弁護士が「岩田宙造法律事務所」を開設したことに始まる、我が国において最も歴史のある法律事務所の一つです。開設当初より、我が国を代表する企業等の法律顧問として多数の企業法務案件に関与しております。日本法弁護士約120名が東京・札幌の両オフィスに所属し、日本語対応も可能な中国法弁護士、フランス法弁護士、米国各州弁護士資格を有する多数の弁護士のほか、特別招聘顧問として元最高裁判所長官大谷直人氏、特別顧問として前公正取引委員会委員長古谷一之氏、前金融庁長官井藤英樹氏が在籍しております。

〒100-6315 千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング 15階
岩田合同法律事務所 広報： newsmail@iwatagodo.com

※本ニュースレターは一般的な情報提供を目的としたものであり、法的アドバイスではありません。また、その性質上、法令の条文や出展を意図的に省略している場合があります。また情報としての網羅性を保証するものではありません。個別具体的な案件については、必ず弁護士にご相談ください。