

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第308回）検討報告〉

土地購入者がその土地上的使用貸借による建物所有者に建物収去・土地明渡を求め、金銭支払いと引換えにこれが認められた事例

〈建物収去土地明渡請求・損害金支払請求事件〉

◎東京高裁 平成30年5月23日判決
平29（ネ）4535号（一部認容・上訴）
判例時報2409号42頁
東京地裁 平成29年9月7日判決
平27（ワ）6319号（一部認容・控訴）
ウエストロー・ジャパン

調査研究部
（調査研究部主任研究員：葉山 隆）

はじめに

第308回の委員会では、土地を取得した宅建業者が、その土地に元土地所有者との使用貸借により建物を所有する者に対して、建物収去・土地明渡を求めた事案において、金銭支払いと引換えにその請求が認容された事例（東京高裁 平成30年5月23日判決）を取り上げた。

〈事案の概要〉

本件は、個人売主から、その土地に売主とは別の個人（2名）が共有する建物が存在する土地を転得した宅建業者が、その建物共有者らに対して、建物共有者らには土地の使用権原はないとして、土地の所有権に基づき、建物収去・土地明渡、ならびに使用相当損害金の支払いを求めた事案である。

これに対して建物所有者らは、土地売主は土地の共有持分者に過ぎなかった、その土地には借地権設定がされていた、買主業者の請求は権利の濫用にあたる等として争った。

第一審において、使用相当損害金の請求は認容されたものの、建物収去・土地明渡の請求は権利の濫用にあたるとして棄却されたことから、土地所有者（宅建業者）が控訴した。

なお、建物共有者らは控訴しなかったため、使用相当損害金の支払請求は確定した。

控訴審において土地所有者は、予備的に金銭支払いによる建物収去・土地明渡の請求を追加したところ、控訴は棄却されたものの追加した予備的請求が認められ、金銭支払いと引換えに建物収去・土地明渡が命じられた。

なお、この判決を不服とした建物共有者らは上告したが、本委員会開催後に、上告不受理となり、控訴審判決が確定している。

委員会では、立退料支払と引換えに明渡しを命じた本件判断の評価、売買金額の多寡と権利の濫用にあたるかの関連性等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（76頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）では、本事例等を踏まえ、使用貸借に基づく建物が存する土地の売買の媒介実績や、その場合の建物所有者等への対応のあり方等について報告があったので、一部紹介する。

〈ワーキング意見〉

○使用貸借に基づく建物が存する土地の媒介

- ・本事案と同様の「親族等の所有する使用貸借による建物が存する土地のみ」を売買対象とする媒介の取扱い事例は、各参加者ともほとんどないとのこと。「法人名義の建物が、その法人の代表者個人名義の土地にあった」という実質的に意思決定権者が同一の案件の取扱い事例があるという参加者はあった。
- ・本事例と同種の案件について所有者から相談を受けた場合、まずは土地・建物の各所有者の権利関係を経緯も含めてしっかり確認したうえで、紛争に巻き込まれる懸念がまずないと判断される場合でない限り、媒介に取り組むことはないだろう。また、本事案でも相場比かなり安い価格での売買となっており、トラブル回避のみならず、営業面からも媒介業者としては「土地建物一体」での売買を目指すことになるのではないか。
- 本事例の取引の媒介
 - ・売買後にトラブルになることは十分予見でき、これに巻き込まれる懸念も相応に認識できたと思われるものであり、取り組まなかったであろうという参加者が大半であった。
 - ・ただし、本事案は、①売買契約書特約に権利関係を確認する記載がきちんとされていること、②買主は宅建業者であり、引渡しを受けるまで建物所有者に接触できないことを了承していることからすれば、媒介業者に責任があるものとは考えにくい。また、経緯を見ると、C（売主）・X（転得者）の両者とも顧問（代理人）弁護士と相談し、十分理解しながら契約締結に至っている可能性も高いものと思われ、その点からも媒介業者に非があるものとは思えない。
- 建物所有者（借主）への連絡
 - ・買主としては、媒介業者から建物所有者に

接触しないことを前提とした購入希望価格提示を求められ、この条件に従って価格提示を行ったものであることから、建物所有者に接触しなかったことをもって事前調査の不徹底になるとも解せる第一審の判示には、実務面からは疑問がある。

- ・媒介業者としても、売主の意向に基づいて購入希望者を探索したのであり、同様だろう。
- ・本事案で、仮に売主意向に反して建物所有者に接触し、トラブルとなった場合、媒介業者や買主業者に何らかの責任が生じるのではないか。昨今、賃貸ビル等の売買では、媒介業者や購入検討者は、所有者に守秘義務誓約書を差入れて物件資料の開示を受けることも多く、その場合、借借人への接触は不可とされることが大半である。
- 土地所有者に対する説明義務
 - ・「建物所有者が明渡しを求められる可能性がある」ことを土地所有者に対して、実務上は説明するとも思われるが、このような事項の説明義務が媒介業者や買主業者にあるとも解せる第一審の判示には疑問を感じる。
 - ・本事例では、（金額は別として）買主が建物所有者に明渡しを求めるであろうことを売主は認識していたのではないか。そもそも媒介業者は、買主の土地利用方法を制約する立場にもない。

<事務局意見>

委員会では、「裁判実務上では、他人名義の建物が存在することが明らかな状態の土地を購入した者が、明渡しを請求すること自体、それが使用貸借に基づく建物所有であっても、借地権の場合と同様、権利の濫用であるとして認められないことの方が多く、特に、不動産業者が購入者である場合、より明渡し

が認められない可能性が高くなるだろう。」との指摘があったが、これは不動産売買の実務において参考になるものであろう。

本事案については、媒介業者が売買当事者から説明義務違反等で訴訟提起等をされた形跡は見られず、媒介業者の対応・説明に売買当事者が不満を抱くことはなかったのではないと思われるが、一般的に、何らかの理由で市場価格を大幅に下回る売買の媒介をする場合には、媒介業者は、売買当事者にその価格水準に関する説明を行った上で、理解を得ることが必要であろう。なお、宅建業者から市場価格を著しく下回る金額で物件を購入した事案において、買主の不法行為にあたるとして、市場価格との差額の損害賠償が認められた事例（東京地判平27.4.28 RETIO112-93）もあるので、ご注意いただきたい。

1. 委員会資料（抜粋）

<当事者>

[原告・控訴人]

X：法人 土地買主 宅建業者

[被告・被控訴人]

Y 1：個人 建物所有者・建物居住者

Y 2：個人 建物所有者

[その他関係者]

A：個人 Y 1・Y 2の母、B（後にD）の妻

B：個人 Y 1・Y 2の父、Aの最初の夫

C：個人 本件土地の売主、Aの夫（再婚）

D：個人 Cの婚外子

E：個人 Aの父

F社：法人 宅建業者

G社：法人 宅建業者 媒介業者

H弁護士：X側代理人

<判決の内容>

[主文]

(第一審)

- 1 被告Y 1は、原告に対し、平成27年2月19日から別紙物件目録記載1の土地の明渡し済みまで1か月9万3769円の割合による金員を支払え。
- 2 被告Y 2は、原告に対し、平成27年2月19日から別紙物件目録記載1の土地の明渡し済みまで1か月4万9643円の割合による金員を支払え。
- 3 原告のその余の請求を棄却する。
- 4 訴訟費用は、これを10分し、その9を原告の負担とし、その余を被告らの負担とする。
- 5 この判決は、第1項及び第2項に限り、仮に執行することができる。

(控訴審)

- 1 本件控訴をいずれも棄却する。
- 2 被控訴人らは、控訴人に対し、控訴人が被控訴人らに対して1億円を支払うのと引き換えに、原判決別紙物件目録記載2の建物を収去して、同目録記載1の土地を明け渡せ。
- 3 控訴人のその余の請求を棄却する。
- 4 当審における訴訟費用は、これを3分し、その2を被控訴人らの負担とし、その余を控訴人の負担とする。

[請求]

(第一審)

- 1 被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載2の建物を収去して、同目録記載1の土地を明け渡せ。
- 2 主文第1項及び第2項と同旨。

(控訴審)

- 1 原判決中、控訴人敗訴部分を取り消す。
- 2 前項部分につき、被控訴人らは、控訴人に対し、原判決別紙物件目録記載2の建物を収去して、同目録記載1の土地を明け渡せ。

3 被控訴人らは、控訴人に対し、控訴人が被控訴人らに対して5000万円を支払うのと引き替えに、原判決別紙物件目録2記載の建物を取去して、同目録記載1の土地を明け渡せ。

[裁判所の判断] (控訴審)

1 当裁判所は、控訴人の本件各請求のうち、本件主位的請求は理由がないからこれを棄却すべきであるが、当審において追加された予備的請求は立退料1億円の提供と引き換えに求める限度で理由があるから、これを一部認容すべきものと判断する。

その理由は以下の通りである。

2 認定事実

前記前提事実(略)のほか、証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の各事実が認められる。

- (1) Eは、昭和5年頃から、昭和39年12月18日分筆前の本件土地(以下「本件分筆前土地」という。)を当時の所有者から賃借していた。本件分筆前土地のうち本件土地に相当する部分には、昭和26年1月12日以前に、本件旧建物がAの名義で建築された。Eは、昭和27年12月28日、当時の所有者から本件分筆前土地を買い、昭和39年12月18日、同土地を本件土地と地番〇〇番〇〇の土地とに分筆した上で、昭和40年2月23日、昭和34年9月18日にAと婚姻していたCに対し、本件土地を代金81万円で売った。なお、Cは、昭和35年6月から、〇〇株式会社取締役副社長の地位にあった。
- (2) Eは、昭和50年5月15日、死亡し、同年11月14日までに、Aを含む相続人らの間で遺産分割が成立したが、遺産分割の対象となる遺産に本件土地は含まれていなかった。

(3) Cは、昭和50年10月28日頃、「一、私の所有する動産、不動産一切を妻Aに遺贈する。」「二、Dに対する法定遺贈分は金銭又はそれに代る物品を以てすることを妻Aに委かせることとし、決して〇〇区〇〇a丁目にある不動産の一部又は全部を以てすることを禁ずる。」などとする同日付け遺言状(以下「本件遺言状」という。)を作成した。

(4) Cは、昭和51年6月16日、〇〇株式会社との間で、同社が本件建物の建築を請負代金6500万円で請け負う工事請負契約を締結した。本件建物は、昭和52年4月15日、完成し、Cの共有持分13分の3、Aの共有持分13分の6、Y1の共有持分13分の4の共有とされた。なお、Cは、昭和49年3月から、〇〇株式会社代表取締役社長の地位にあった。また、本件建物の建築に際して、Y1は〇〇万円を負担したが、そのうち〇〇万円については〇〇銀行株式会社から借り入れており、その担保として本件土地及び本件建物に抵当権設定登記がされた。本件建物は、二世帯住宅として建築されたもので、1階と2階が出入口を別にする独立した住居となっており、1階にはC及びAが、2階にはY1及びその家族が居住した。その後、Cは、昭和56年12月8日、Aに対し、本件建物の共有持分13分の3全部を贈与した。なお、本件訴訟の提起に至るまで、AやYらとCとの間で本件土地や本件建物の利用の対価に関するやり取りがされたことはない。

(5) Aは、平成16年7月22日、死亡し、平成17年5月11日、C及びYらの間で遺産分割協議が成立した。これにより、Cは、Aの〇〇銀行〇〇支店の貯蓄預金〇〇万円のうち〇〇万円及び〇〇社の簡易保険の入院給付金〇〇万円のうち〇〇万円を取得し、その余

- の遺産である現金〇〇万円、預貯金残額合計〇〇円、入院給付金の残額〇〇円、b県c市△△d丁目所在の土地2筆及び建物2棟（附属建物を含む。）並びに本件建物の共有持分13分の9については、Yらが各2分の1を取得することとなったが、遺産分割の対象となる遺産に本件土地や本件建物の地上権（借地権）は含まれていなかった。
- (6) Cは、平成25年6月14日、〇〇病院放射線科の画像診断で、血流障害の可能性があり、アルツハイマーの可能性もある所見とされたが、〇〇病院神経内科のJ医師は、同月18日頃、〇〇クリニックのK医師に対し、Cには認知症を疑うほどの病的な物忘れはないこと、認知症の前段階としての軽度認知機能低下の可能性はあること、超音波と脳血流SPECTを施行したが、アルツハイマー型認知症の典型的な血流分布ではないこと、血流障害による認知機能低下がプラビックスを飲んで血流を改善したことで回復が見られている可能性があることなどを伝え、経過観察が相当である旨の意見を述べた。その後、Cは、平成26年5月8日から多発性脳梗塞で〇〇会病院に通院するなどしたが、上記K医師は、平成27年4月24日付け健康診断書の「主な既往歴」欄に「認知症ではありません」と記載した。
- (7) Y1は、平成26年に入ると、正常圧水頭症、急性胆嚢炎、脳梗塞、狭心症、心筋梗塞等の診断の下に入退院を繰り返すようになったため、Y1の妻I（以下「I」という。）がCとY1の世話を一人ですることが困難となり、同年4月中旬頃、Y1の長女であるL（以下「L」という。）及びその家族合計4人が本件建物に転居して2階に居住するようになった。その結果、Y1及びIが1階に移り、Cは、1階の1室（約17㎡。ただし、納戸が付いている。）で生活するようになった。
- (8) Cは、平成26年11月頃、Dを通じて、G社とやり取りをするようになり、同年12月頃以降、本件建物から荷物を持ち出すようになった。また、Cの実印、預金通帳、本件土地の権利証等は、Aの死亡後、Y1及びその家族が管理していたところ、Cは、平成26年12月11日までに、改印の手続をし、さらに、同月14日頃、N弁護士に対し、「〇〇の私の土地は必ずDの所有になりますか（Y2、Y1は、この土地の権利を自分の自己所有に出来ますか？）若し可能ならDが対抗手段がありますか、あれば講じて欲しい。」と記載したメモに基づき、質問をした。
- (9) Y1は、平成26年頃、Cの面前で、Lからたばこを吸っていたことを指摘され、同人に手を上げようとし、Iが止めに入ったことがあった。また、Y1は、平成26年暮れ、自宅で本件遺言状を見付けてDの存在を初めて知り、Cを問い質し、Aに対する冒とくと感じて激怒し、それ以来Cを「親父」とは二度と呼ばなくなった。平成27年1月末頃、所轄警察署の警察官3名が、けんかがあったとの通報を受けて、本件建物を訪ねてきたことがあった。
- (10) Cは、平成27年2月3日、「私Cは数ヶ月にわたり思うところあり、家を出ることに決した。尚今後もどる積りはありません。この決意は固く、私をさがさないで頂き度い。以上Y2に転伝願度い。私の右記の決意は他人から強要されたり、そそのかされたりしたものではない。あくまで私自らの意思によるものである。」と記載したY1宛ての手紙を残して本件建物を出て、Yらと連絡を絶った。
- (11) H弁護士、C、D、F社の担当者O、X代表者及びG社の担当者Mは、平成27年2

月9日、H弁護士の事務所において、Cが登記義務者であることの確認等をした。

(12) 上記Mは、Cから聴取した内容に基づき、平成27年2月15日頃、「下記所在土地を売却するに至った経緯」と題する同日付け書面（以下「本件書面」という。）を作成してCの署名を得たが、同書面には、Y1から「同居していると気分が悪くなる、この家を出てくれ。年金相当額で可能な養老院に入れ。」等と言われ、Y2からも同居を拒否されたので、自立して生活していくため、本件土地を売却することにした、本来であれば売却の話はY1に相談するのが普通だが、妻であったAが亡くなった後の、私への仕打ちや、耐えられない暴言が続き、とうとう家を出されることになったので、Y1が怖いのと相談すれば反対されることが想像できる、同人以外の第三者に速やかに売却してほしい旨をG社に依頼したところ、事情を了解した買主が見付かった、早く売買契約をまとめてくれることを希望する、などの記載が存した。

(13) Cは、平成27年2月19日、F社に対し、本件土地を6400万円で売った（本件第1売買契約）が、その契約書には、特約として、①売主及び買主は、本件土地上にYら名義の建物があること及びCの説明によればCとYらとの土地利用は地代等の支払のない使用貸借であるとのことを買主は確認した、②Cの強い希望により、売主は本契約をYらに通知せず、土地利用関係についてもYらに確認せずに現状のまま売却することを買主は了承した、③売主及び買主は、本契約に関しYらとの間で紛争が生じたとしても互いに何らの請求をしない旨が記載されており、Cは、本件書面に加え、本件土地についてYらから地代はもらっておらず、自己とYらとの関係は使用貸借である

旨が記載された「事実確認書」と題する書面に署名押印して買主側に差し入れた。また、同日、F社は、Xに対し、本件土地を6827万6800円で売った（本件第2売買契約）が、その売買契約書にも上記特約と同旨の特約が定められた。そして、上記2個の売買契約に基づき、中間省略登記をするための登記原因証明情報にX、C及びF社がそれぞれ記名押印した。本件土地の価格は、平成26年度の本件土地の固定資産（土地）関係証明書では1億5012万9670円とされ、不動産業者においては、更地の坪単価は3000万円程度（したがって、本件土地の面積を乗じれば2億6000万円超）であると認識されていたが、本件第1売買契約の6400万円という代金額は、G社が、買取りを打診した不動産業者5社の回答中で最も高額なものを提示したものであり、その際、Cに時価評価（更地価格、底地価格）を教示したりG社の意見を付したりすることはなかった。

(14) Xは、H弁護士を代理人として、Yらに対し、平成27年2月24日付け内容証明郵便により、本件土地を取得したこと及びその経緯（本件書面と同旨）を記載した上、建物収去費用の負担を避けるため、本件建物の買取り等につき柔軟に考えたいので回答されたい旨を連絡した。

(15) Cは、平成27年3月29日、靖国神社において、偶然に出会ったLから、本件土地の売買の経緯等について問われ、「僕は安心しとったんよ。よかったなあ、うん。1億なんかね、持ててさ。」「僕もどうしても5000万円ほしかった」、「僕はとても、今のところ文句はない。6000万でよかったな、ここまで来れてと思ってね。問題はこういうことになったために、Y1はあの病気……心配してるんじゃないかなと。しかし、

1億円であそこ買うと言われたから、よかったなと思って。」「あの住んでる所、1億でね、買ってくれたのよかったな、よかった、よかったと思って。」「1億円の金もね、あんたのところでもらえるならね、いいな、いいなと僕は思って、良かった良かったと僕は思ったの。」等と述べた。

- (16) C及びYらは、代理人を通じて連絡を取り合い、平成28年9月28日、同人らが共有するb県c市△△d丁目○○番地所在の建物を取り壊し、建物滅失登記の申請をした。

3 争点に対する判断

- (1) 本件土地に係る原告の所有権の有無（争点1）について

前記前提事実によれば、Eは、昭和40年2月23日、Cに対し、本件土地を売り、Cは、平成27年2月19日、F社に対し、本件土地を売り、F社は、同日、Xに対し、本件土地を売っているから、Xが本件土地の所有権を有していると認められる。

これに対し、Y1は、①本件土地の真正な所有者はAであり、CがAの相続開始により確定的に取得した本件土地の共有持分は2分の1にすぎなかったから、共有持分全体を処分することができなかつたと主張し、Yらは、②本件第1売買契約は、Cの判断能力ないし知的能力が相当低下して契約の効果意思を欠いた状態で締結されたものであり、無効である、③本件第1売買契約は、意思能力無効の趣旨、消費者契約法1条及び4条1項1号の趣旨に照らし、公序良俗に反し社会的妥当性を持たない法律行為として無効であると主張する。

しかしながら、上記①については、かかる主張を裏付けるに足りる的確な証拠はなく、前記1の認定事実によれば、Eの遺産分割においても、Aの遺産分割においても、本件土

地が遺産として扱われたような事情はうかがわれなことに加え、Cは、昭和40年当時、○○株式会社取締役副社長の地位にあり、本件土地の売買代金を支払う資力を有していたとかがわかることに照らし、上記主張は採用できない。また、上記②については、前記1の認定事実によれば、Cは平成25年6月の画像診断によりアルツハイマーの可能性を疑われ、平成26年には多発性脳梗塞の診断を受けた事実は認められるが、○○病院神経内科のJ医師は、平成25年6月の画像診断を踏まえても、認知症の前段階としての軽度認知機能低下の可能性はあるとの判断をしたにとどまること、その後の経過も見ている○○クリニックのK医師は、平成27年4月に認知症ではないと述べていること、Yらも、平成28年9月頃、Cとの間で、代理人を通じてやり取りを行い、共有する建物の滅失登記の申請をするなどしたことに照らせば、本件全証拠によっても、本件第1売買契約がCの判断能力等の低下により効果意思を欠いた状態で締結されたものと認めるには足りないから、上記主張は採用できない。さらに、上記③についても、Yらの主張はCの判断能力等の低下を主な根拠とするものであるから、上記②と同様、採用できない。

- (2) 被告らの本件土地の占有権原の有無（争点2）について

Yらは、①地上権（借地権）を有している、②賃借権を有していると主張する。

そこで検討するに、上記①については、夫婦その他親族の間において無償で不動産の使用を許す関係は、主として情義に基づくもので、明確な権利の設定もしくは契約関係の創設として意識されないか、またはせいぜい使用貸借契約を締結する意思によるものにすぎず、無償の地上権のように強力な権利を設定する趣旨でないのが通常であるから、夫婦そ

の他親族間で土地の無償使用を許す関係を地上権の設定と認めるためには、当事者が何らかの理由で、特に強固な権利を設定することを意図したと認めべき特段の事情が存在することを必要とするものと解すべきである（最高裁昭和46年（オ）第922号 同47年7月18日第三小法廷判決・裁判集民事106号475頁参照）。しかるに、前記1の認定事実によれば、Aの遺産分割において、本件土地の地上権（借地権）が遺産として扱われたような事情はうかがわれず、本件全証拠によっても、AやYらとCとの間で、特に強固な権利を設定することを意図したと認めべき特段の事情は認めるに足りないから、Yらの上記主張は採用することができない。また、上記②についても、前記1の認定事実によれば、本件訴訟の提訴までに、AやYらとCとの間で本件土地や本件建物の賃料に関するやり取りがされていないところ、仮にYらの主張を前提とした場合には、平成16年にAが死亡するまでは本件建物の共有持分13分の9を有していたAとCが共に本件建物1階に居住していたが、Aの死亡により本件建物の共有持分を有しないCのみが本件建物1階に居住するようになり、また、平成26年4月頃にCが本件建物1階全体（152.54㎡）を利用することができなくなり、約17㎡の1室のみを利用するようになったのであるから、これらの事情の変更があった際に賃料に関するやり取りがあつてしかなければと考えられるにもかかわらず、何らのやり取りもされていないことに照らせば、本件全証拠によっても、賃借権が成立したとは認めるに足りず、Yらの上記主張は採用できない。

したがって、Yらの主張する、本件土地の占有権原は認められない。

(3) 権利濫用の有無（争点3）について

ア 認定事実によれば、本件土地の所有権は

Xに帰属しており、Yらは使用貸借であつて、Xに対抗し得る占有権原を有していないから、権利の濫用に当たるとの特段の事情が認められない限り、本件土地の所有権に基づき、Xは、Yらに対し、本件建物を収去し、本件土地の明け渡しを求めることができる。

イ 以下、上記特段の事情が認められるか否かについて検討するに、認定事実によれば、①X及びF社は、本件第1及び本件第2売買契約（以下「本件順次売買」という。）の締結に当たって、Yらが本件土地上に本件建物を所有し、Y1が居住していることを認識していたこと、②本件土地の所有者で売主であるC（大正9年生）は、本件順次売買の当時、既に高齢で、意思能力には問題ないものの年相応に判断能力が低下しており、本件土地をめぐる法的な権利関係を十分に認識していなかったこと、③X及びF社は、Cがそのような状況にあることを認識しつつ、Cから本件土地の利用について地代等の支払がないことを確認し、その権利関係が使用貸借であると判断し、Yらと一度も接触を図ることなく、短期間のうちに、本件順次売買の締結手続を進め、本件土地の更地価格の3割にも満たない極めて低廉な売買価格（約6400万円）で本件土地を購入し、所有権移転登記手続を完了させたこと、④Y1は、幼少期の頃から家族と長期間にわたって本件土地上で居住してきたものであり、昭和52年から本件建物に居住し、現在は80歳を超える高齢となっており、健康状態も芳しくなく、本件建物に居住し続けるために本件土地を利用する必要性が高いこと、⑤Y2においては、本件建物の共有持分を取得してからもそれを親族であるCやY1に利用させるばかりで、その対価は何ら得ていないにもかかわらず、Xの本件主位的請求が認められれば、多額に及ぶと想定される本件建物の収去費用を負担して本件土地を

明け渡さなければならなくなるという不利益を被ること、⑥Yらの本件土地の敷地利用権は使用貸借に基づくものであって、Yらの地位は、本件土地所有権を譲り受けた第三者(X)には対抗できない上、しかも、使用貸借は借主の死亡によって終了するから(民法597条3項)、Yらの年齢に照らすと、今後の使用貸借の存続期間はそう長くないこと、⑦Yらによる本件土地の利用は、Cによる本件建物の一部利用(もともと1階部分にCが居住していた。)している限りにおいて安定したものであったが、Cが本件建物から退去し、本件土地を処分することを決意したのは、Y1のCに対する暴言等があったためであり、その時点で、本件土地の使用貸借に係るCとYらの信頼関係はかなり損なわれていたものといわざるを得ないこと、⑧本件順次売買の締結に当たってXがYらと接触を図らなかったのは、本件土地の売主であるCが、Yらに知らせないように強く希望していたことが理由となっていること、⑨本件土地の売買代金が著しく低廉なものとなったのは、Xにおいて本件土地と本件建物との占有・権利関係等に未解明の部分が存することに基因するリスクの存在を考慮する必要があったことも影響しており、X側の利益追求に向けた思惑だけが原因ではないこと、⑩Xは、Yらに対し、Yらの本件建物の取去費用の負担(2000万円程度とみられる。)に配慮して、昭和52年築(築40年余経過)の本件建物を5000万円で買い取る旨申し出たこと、しかし、⑪Xは、Cに対し、Yらから1億円で本件建物を受けると説明しており、Cは、それはYらにとっても良い話であると判断して、本件第1売買契約に至ったこと等の各事情が認められる。

ウ a 主位的請求について

上記各事情を総合すると、Xは、本件土地

上にYらが本件建物を所有して、Y1が本件建物で生活していることを認識しつつ、高齢で本件土地をめぐる権利関係を十分に把握しているとは思われないCから、極めて低廉な底地価格でもって本件土地を購入して巨額な経済的利益を得た上、本件建物の敷地利用権が使用貸借であって対抗力を有しないことを奇貨として、本件土地の使用借人であるYらの生活に及ぼす影響等を考慮せず、Cに対して説明した1億円で本件建物の買い取りを提案することもなく、巨額な利益を保持したまま本件主位的請求をしていることになるから、権利の濫用に当たるものというべきである。

b 予備的請求について

以下の事実関係の下においても、上記⑥ないし⑪の各事情に照らすと、Xの本件予備的請求は、引換給付の内容如何によっては、権利の濫用になるとはいえない。

Cは、XからYらに対して1億円で本件建物を買取るという提案がされるとの前提で、本件第1売買契約に踏み切っており、Xもそのような説明をしたところ、仮にこのような高額の立退料が支払われるのであれば、Xの利益も著しい暴利とまではいえないし、Yらの使用貸借に基づく本件土地の占有権原の予想される残存期間がそう長いものとは考えられないことからすれば、Y2の利益は十分に保護されているとみられるし、Y1については、本件建物での居住を継続したいとの心情は理解できるものの、客観的に見れば、残された老後の生活を維持するのに十分な資金が得られる上、そもそも今回の事態を招いたのは、自らのCに対する言動に原因があることも総合すれば、本件予備的請求は、Yらに対し1億円の支払いをすることが引き換えであれば、権利濫用とはならないと考えられる。

エ 以上によれば、XのYらに対する本件主位的請求は理由がなく、本件予備的請求は1億円の支払いと引き換えに本件土地の明渡しを求める限度で理由があり、その余は理由がない。

4 結語

以上に認定、説示したところによれば、本件主位的請求をいずれも棄却した原判決は正当であり、本件控訴は理由がないからこれをいずれも棄却し、Xが当審で追加した予備的請求は、1億円の支払いと引き換えに本件土地明渡しを求める限度で理由があり、その余は理由がないから棄却し、なお、仮執行宣言は相当でないからこれを付さないこととして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○立退料支払と引換えに明渡しを命じた本件判断について

- ・使用貸借により建物を所有する土地の借主に対して、土地所有者からの立退料支払と引換えに土地の明渡しを命じた裁判例は、少数ではあるものの他にもある。和解的判決であるとも言えるだろう。
- ・本事例では、購入者らが建物所有者に対して立退料（1億円）を支払う予定と元土地所有者に伝えていて、それが売却動機になっていたと認められたことが、係る判断に繋がった面もあるのではないか。
- ・単に明渡請求を棄却した第一審判決の方がオーソドックスな判決と考えられる。

○売買金額の多寡と権利の濫用にあたるかの関連性について

- ・他人名義の建物が存在することが明らかな状態の土地を購入した者が、明渡しを請求すること自体、裁判実務上では、権利の濫

用であるとして認められないことの方が多いのではないか。

- ・建物所有者側の主張・立証の巧拙にもよるだろうが、本事例の様に当初の貸借当事者ではない者からの明渡請求は、借主に法的に対抗できる権利があるか否かということとは異なる観点からの判断となり、認められないことの方が多い。特に、本事例のように不動産業者が購入者である場合、自己使用目的で購入したものとはまず考えられないことから、単なる営利目的と看做され、悪質であるとして、より明渡し認められない可能性が高くなるだろう。
- ・本事例で権利の濫用にあたるとした理由は、土地の売買価格が市場価格より著しく低額であったことよりも、建物を1億円で買取るといふ買主の発言を信頼した売主の期待を損ねたことが、大きなものではないか。

○使用貸借の終了事由について

- ・建物所有目的の土地の使用貸借は、親族もしくはそれに類似する当事者間で行われる期間の定めがないケースが大半を占めていると思われる。そのようなケースでは、建物を所有する土地の借主が死亡した後でも、使用貸借は終了しないと判断されたものもあり、今はその考え方が主流になりつつある。いずれにしても、使用貸借は弱い権利であると考えられる向きもあるが、必ずしもそうとは言い切れない。
- ・改正民法では、配偶者居住権が明文化されたことから、そのような傾向はより強くなるのではないか。

○媒介業者による価格への意見について

- ・宅建業法上は、売買価格について「意見を述べるときはその根拠を明らかにしなければならない」とされているが、市場価格と

乖離した金額での売買を媒介する場合には、依頼者に査定書等を提示して、了解を得るべきであろう。時価より著しく低い価格を適正な価格であると説明して成約に至った場合、無知に乗じた公序良俗違反、もしくは暴利行為であるとして、契約無効とされた裁判例もある。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

I. 第一審判決文(抜粋)

第3 当裁判所の判断 4 権利の濫用の有無(争点3)について

(中略)

Cは、もともと本件土地や本件建物の権利関係等には関心が乏しかったところ、Y1との関係が悪化したことから、本件土地に係る自己の権利を換価し資金を得て、本件建物から退去することを強く希望するようになったが、そもそも本件土地について自己が有する権利がどのようなものか自体も明確には認識していなかったため、自己の権利内容の確認から始めたものであったこと、本件第1売買契約の締結に際し、6400万円という代金額が本件土地の更地価格や底地価格の相場に照らしてどのようなものかに関する情報を教示されることはなく、仲介業者たるG社の意見を聞かされることもなかったこと、土地と建物は別々であると考えており、本件土地を第三者に売却しても、Y1の家族が本件建物を明け渡したり、本件建物を取り壊したりしなければならなくなるとは思っておらず、Xら3社のいずれからも、そのような説明は受けていなかったことが認められ、さらに、Cは、上記尋問において、現在の心境として、Y1の妻には大いに世話になって今でも感謝しており、このような裁判になって申し訳ないと思っている、本件土地を売ったら本件建物を

壊して住んでいる人が出ていかなければならなくなるという説明を受けていたら、本件土地を売っていないと思う、などと供述したところである。

他方、Xら3社は、Cから、被告らが本件土地の利用に係る対価を支払っていないこと、Yらに知らせないまま早期に本件土地を売却したい意向であることを聴取したとはいえ、本件土地にはCの配偶者であったAの子であるYら(Y2はCの養子でもある。)が共有する本件建物が存することやCが本件土地の権利証を所持していないこと(さらに、Cは自己が有する権利内容について十分に認識していなかったこと)を認識しながら、権利証を紛失したというCの説明を鵜呑みにして、Yらがした仕打ちに対する非難とYらに知らせず早期に売買契約を締結したい旨の要望が記載された本件書面をG社において作成してCに署名させた上、Yらに全く連絡しないまま、本件第1売買契約及び本件第2売買契約の締結やその仲介を行ったものである。かかる事実関係に加え、Cが、もともと本件土地や本件建物の権利関係に関心が薄かったこと、高齢で年相応に判断能力が低下しているとうかがわれることも併せ考慮すると、本件第1売買契約は、Cのかかる個人的状況に乗じて、法律上は(Yらの権利が使用借権にとどまるとすれば)Yらが自らの費用で本件建物を収去して本件土地を明け渡さなければならなくなることや6400万円という売買価格が更地価格の3割にも満たないもので、本件建物のために設定されている権利を借地権と見た場合に想定される程度のものであって、それが使用借権であるとすれば著しく低額であることをCが理解できるような説明をすることなく、Cの希望を聞き入れた外形を整えつつ、本件土地を借地権が設定されていた場合と同程度の金額で買い受けたものであり、

本件第2売買契約は、本件第1売買契約のそのような事情を熟知しているXが次の当事者として加わって、同契約の売買代金から約6.7%程度上乗せしただけの価格で直ちに本件土地を買い受けたものであるといえる。そうすると、Xら2社においては、(Yらに全く連絡していないこと等の事前調査の不徹底さから、本件土地と本件建物との権利関係等に解明されていない部分が存するための危険も見込んだ上でのことと推測されるが、)仮に借地権のような強力な権利が存しても大きな損失となることはなく、その逆に建物収去土地明渡請求が認められるならば多大な利益が得られることとなるような売買価格により、F社において上記のような状況にあるCから本件土地の所有権を取得し、Xにおいてその転売を受けたものであるということが出来る。

II. 改正民法(抜粋)

第593条(使用貸借)

使用貸借は、当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずる。

第593条の2(借用物受取り前の貸主による使用貸借の解除)

貸主は、借主が借用物を受け取るまで、契約の解除をすることができる。ただし、書面による使用貸借については、この限りでない。

第597条(期間満了等による使用貸借の終了)

当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。

2 当事者が使用貸借の期間を定めなかった場

合において、使用及び収益の目的を定めたときは、使用貸借は、借主がその目的に従い使用及び収益を終えることによって終了する。

3 使用貸借は、借主の死亡によって終了する。

第598条(使用貸借の解除)

貸主は、前条第二項に規定する場合において、同項の目的に従い借主が使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、契約の解除をすることができる。

2 当事者が使用貸借の期間並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも契約の解除をすることができる。

3 借主は、いつでも契約の解除をすることができる。

第599条(借主による収去等)

借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物がある場合において、使用貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、借用物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでない。

2 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物を収去することができる。

3 借主は、借用物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合において、使用貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が借主の責めに帰することができない事由によるものときは、この限りでない。

III. 参考裁判例

1 最高裁判例

1. 最三判 S43.9.3 民集 22-9-1817

○対抗力を具備しない土地賃借権者に対し建物収去土地明渡しを求めることが権利濫用となる場合においても、土地占有の違法性

が阻却されるものではなく、これ理由とする損害賠償を請求することも許される。

2. 最二判 S44.11.21 集民97-455

○土地上に自己の親族が使用貸借に基づく建物を所有し、営業していることを認識しながらその土地を購入した者による建物取去土地明渡請求は、権利の濫用として許されない。

3. 最二判 S45.10.16 集民101-77

○借主である教会との間で、礼拝堂を建築所有することを目的として期限を定めことなく成立した土地の使用貸借につき、貸主は、契約成立の時より相当の期間が経過した場合にはその返還を請求することができるが、その期間の経過が相当であるか否かは、単に経過した年月のみにとらわれて判断すべきではなく、貸主が同地の返還を請求した当時、既に15年8箇月を経過しているとしても、その間に借主が本件土地上に付属建物を建築して所有するに至っているときには、その建築に当たっての貸主の承諾の有無、その当時における同地使用貸借の経過についての相互了解の程度、内容のいかんをも考慮して同地返還請求の許否を判断すべきである。

4. 最三判 S47.7.18 集民106-475

○夫婦その他親族間で土地の無償使用を許す関係を地上権の設定と認めるためには、当事者が何らかの理由で、特に強固な権利を設定することを意図したと認めるべき特段の事情が存在することを必要とするものと解すべきである。

5. 最一判 H11.2.25 集民191-391

○木造建物所有を目的とする土地の使用貸借

について、建物が朽廃していないとしても、38年8ヶ月の経過により使用収益するに足りるべき期間の経過を否定することができない。

2 下級審裁判例

6. 東京地裁 H26.5.13 ウエストロー・ジャパン

○前社長が会社に所有建物を本社として使用貸借させていたが、その建物を相続した妻と社長となった子の関係が悪化し、妻が本物件を第三者に売却したことから、会社が明渡を要求され、その和解のための解決金等負担を強いられ損害を被ったとして、会社が妻に対し損害賠償を請求した事案（妻は売却に先立ち会社に対して明渡訴訟を起こし敗訴し、その直後に本件売買を実施。）。会社と前社長との間で使用貸借に関し黙示的な合意があり、これを前提に遺産分割協議がなされたと認められることから、所有者は借主に本物件を使用収益させる債務を負うが、第三者への売却により使用収益を妨げたことは不法行為にあたるとして、相当因果関係の認められる範囲で損害賠償請求が認められた事例。

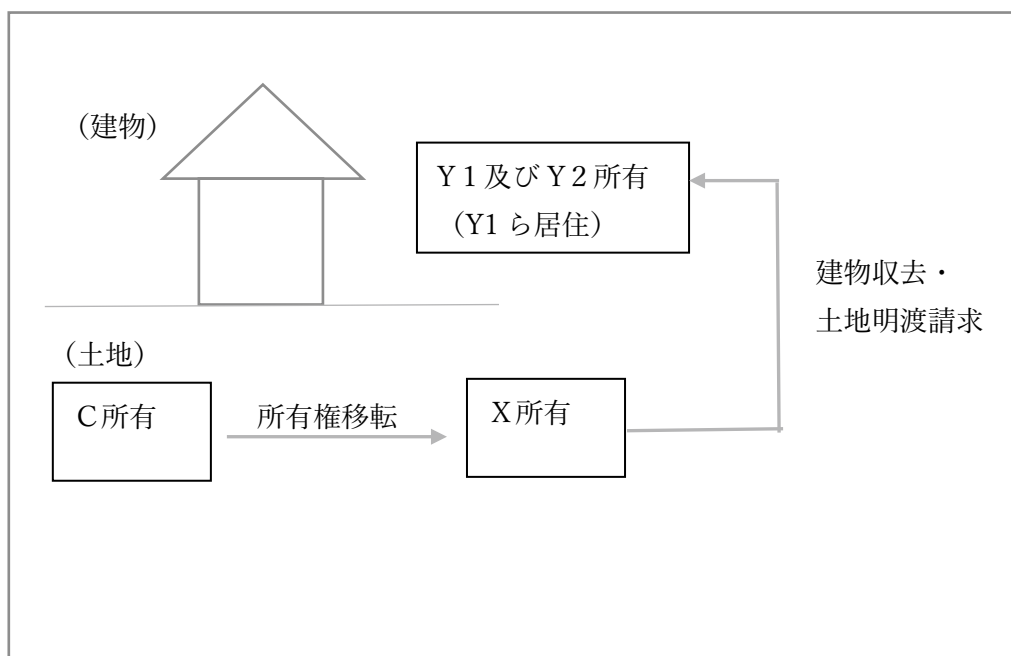
7. 東京地裁 H26.8.26 ウエストロー・ジャパン

○長男に老後の面倒を見てもらうことを目的として土地の使用貸借契約を締結した父親が、長男との関係が悪化し住宅から退去させられ、目的が達せられないことが確定、または前提となった信頼関係が破壊されたことを理由に使用貸借契約を解除したとして、長男に対し建物取去土地明渡を求め、請求が認容された事例。

8. 東京地裁 H28.12.26 ウエストロー・

ジャパン

- 所有者の帰任までを契約期間と定めた住宅の一時使用転貸借契約は、一時使用目的の賃貸借契約と認められ、転貸人から転借人に対する所有者帰任に基づく明渡請求が認められた事例。



[時系列]

年月日	内容
平成 16 年 7 月 22 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ A の死亡に伴い、本件建物の持分を Y 1 と Y 2 が相続し、その持分は、Y 1 : 17/26、Y 2 : 9/26 となった（登記は平成 17 年）。 ・ この頃から C の実印・土地権利証・預金通帳等は、Y 1 とその家族が管理するようになり、C の身の回りの世話を Y 1 の妻が行うようになった。
平成 26 年 4 月中旬	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 1 の娘とその家族が本件建物の 2 階に居住することとなり、Y 1 とその妻が 1 階に移り、C は 1 階の 1 室で生活するようになった。 ・ この後、C と Y 1 の関係が悪化し、C は Y 1 から本件建物からの退去を迫る言動や暴言を受け、D に相談を持ち掛けるようになった模様。
平成 26 年 11 月	<ul style="list-style-type: none"> ・ C はこの頃から D の紹介で G 社とのやり取りを開始した。
平成 26 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y 1 が、C に婚外子（D）がいることを知り、両者の関係が一層悪化した。 ・ C は、実印変更手続きをするとともに、本件建物から荷物の運び出しを始めた。また、弁護士に本件土地を D に相続させられるか照会した。
平成 27 年 2 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ C は、Y 1 らに何も告げず、「退去は自分の意志である。自分を探さないでほしい。」等と記された置手紙を残して、本件建物から退去した。 ・ C は、その後 Y 1 らとの接触を断ち、連絡は代理人弁護士を通じてのみ取られるようになり、その後、C は D 宅や老健施設等で生活していた模様。
平成 27 年 2 月 9 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ H 弁護士の事務所で、D・X 代表者・F 社と G 社の各担当者が同席の上、H 弁護士が C の本人確認手続きを行い、本人確認情報が作成された。
平成 27 年 2 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ G 社担当者は、C からの聴取内容をもとに「下記所在土地を売却するに至った経緯」（以下「本件書面」と題する書面を作成し、C から記名押印を得た。なお、本件書面には、「① Y 1 から暴言を受け、本件建物から退去を求められた。② 今後の生活費を早急に確保するため、止む無く反対することが確実な Y 1 には相談せず本件土地を売却することにした。③ かかる事情から G 社に購入先探索を依頼し、成約見込みとなった。」といった内容が記されていた。
平成 27 年 2 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の、C = F 社間（売買価格：6,400 万円、媒介：G 社）、F 社 = X 間の売買契約（売買価格：6,827 万円余）がそれぞれ締結され、C から X への所有権移転登記がなされた。
平成 27 年 2 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ H 弁護士は X の代理人として Y らに、X が本件土地を取得したこととその経緯（本件書面と同旨）と、Y らの建物収去費用負担を避けるため本件建物の買取り等を柔軟に考えるので回答されたい旨を記載した内容証明郵便を発送した。
平成 27 年 3 月 9 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X は、Y らに対して、本件訴訟を提起した。
平成 29 年 9 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京地裁において、第一審の判決が言い渡された。 ・ その後、判決を不服とする X は、東京高裁に控訴した。
平成 30 年 5 月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京高裁において、控訴審の判決が言い渡された。 ・ その後、判決を不服とする Y らは最高裁に上告したが、上告受理申立は棄却され、控訴審判決が確定した。