
最近の判例から (11)－立退訴訟と不法行為－

底地購入者の事後的、法律的根拠を欠く土地明渡請求の提起は不法行為に該当するとして、借地人の慰謝料請求を認めた事例

(東京地判 平28・10・21 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

底地を購入した底地人が、購入する10年以上前の無断改築を理由に、借地人に対して借地契約の解除及び建物収去・土地明渡を求めた事案において、底地人の請求を棄却するとともに、事後的、法律的根拠を欠く底地人の本訴提起は、裁判制度の趣旨目的に照らして著しく相当性を欠き、不法行為に該当するとして、借地人に対する慰謝料11万円を認めた事例（東京地裁 平成28年10月21日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) Aは、昭和20年8月1日、家督相続により本件土地の所有権を取得した。
- (2) 本件土地の借地人Y（被告）は、平成16年1月14日、相続により、本件建物の所有権を取得し、同年7月29日、その旨の所有権移転登記手続をした。なお、本件建物は、当初平家建として建築されたものであるが、遅くとも平成27年3月18日までは増改築されて2階建となっている（以下「本件増改築」という。）。
- (3) AとYは、平成16年8月18日、次の内容で本件賃貸借契約を更新する旨の合意をした。
 - ア 目的：建物所有
 - イ 期間：平成16年7月1日から20年間
 - ウ 賃料：月額11,614円
- (4) X（原告・法人）は、平成27年3月18日、Aから本件土地を買い受けたことにより、本件土地の所有権を取得した。
- (5) Xは、平成27年12月16日、Yに対し、所

有権に基づく物権的返還請求権として本件建物の収去及び本件土地の明渡しを求め、本訴を提起した。

- (6) 一方、Yは、Xによる本訴の提起は、本件土地の賃貸借契約に基づくYの占有権限があることを認識し、又は容易に認識することができたにもかかわらず、根拠もなくされたものであって、不法行為に該当すると主張して、慰謝料等165万円の損害賠償を求め争った。
- (7) Xは、平成28年3月11日の本件第2回口頭弁論期日において、Yに対し、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却、Yの請求を一部認容した。

- (1) 本件賃貸借契約が無断増改築によって解除されたか否かについて

本件増改築がされた時期については明らかではないが、証拠によれば、遅くとも平成15年12月の時点では既に本件増改築がされていたものと認められる。その後、YとAは、平成16年8月18日に本件賃貸借契約を更新する旨の合意をし、YはAに対して賃料を支払い、Aもこれを受領し続けたのであるから、Aは本件増改築を承諾していたと認めることができる。

ところで、Xは、Aが本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたと主張するが、そのような事実を認める証拠はなく、Aは本件増改築を承諾していたと認められるのである

から、Xによる解除の意思表示は効力を有せず、本件賃貸借契約が無断増改築によって解除されたと認めることはできない。

(2) 本訴の提起が不法行為に該当するか否かについて

① 訴えの提起が相手方に対する違法な行為といえるのは、「訴えの提起が裁判制度の趣旨目的に照らして著しく相当性を欠くと認められるときに限られる」と判断されている(最三判 昭63・1・26 判例時報1281-91、他参照)。

これを本件についてみると、本件増改築は遅くとも平成15年12月の時点ではされており、YとAは平成16年8月18日に本件賃貸借契約を更新する旨の合意をし、YはAに対して賃料を支払い、Aもこれを受領し続けていたとの各事実が認められ、通常人であれば、これらの事実を認識すれば、Aが無断増改築を理由に本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしていたとの事実は存在せず、むしろ、Aが本件増改築を承諾しており、無断増改築を理由に本件賃貸借契約を解除することはできないということを容易に認識することができたというべきである。

そして、建築工事業等を営むXは、本件土地を買い受けるに当たり、前記の各事実を認識したか、少なくとも容易に認識することができたというべきで、本件土地を買い受けた後であっても、本件建物の登記名義人であるYに問い合わせれば、前記の各事実を容易に認識することができたにもかかわらず、Xは、Aから本件不動産を取得してから約9か月後に本訴を提起しているが、その間、Xが前記の各事実について調査をしたとの事情はうかがわれない。

そうすると、Xによる本訴は、そこで主張される権利又は法律関係が事實的、法律的根拠を欠くものであり、通常人であればそのことを容易に知ることができたにもかかわらず

あえて提起されたものであって、裁判制度の趣旨目的に照らして著しく相当性を欠くものと認められる。

よって、Xによる本訴の提起は不法行為に該当するというべきである。

② Xによる不法行為によって受けたYの精神的苦痛は慰謝料を10万円とするのが相当であり、弁護士費用は1万円とするのが相当である。

3 まとめ

消費者相談において、借地人が、底地の買受人より、強引な立ち退きを求められ困っているとした問題が聞かれることがあるが、事實的、法律的根拠を欠くことを知りながら、濫訴といわれるような立退き訴訟を提起することは不法行為に該当するとして、提訴された側の慰謝料請求を認めた本件判決は実務上参考になると思われる。

最高裁判例としては「借地人の土地の一部転貸を知りながら、底地人が3年余にわたり特段の異議を述べず地代を収受していたときは、転貸について黙示の承諾をしたものと認められた事例」(最三判 昭40・6・29 裁判所ウェブサイト)があり、本件底地人の、購入10年以上も前の無断改築を理由とした借地契約解除の主張が法律的根拠を欠くことは明らかと言えよう。

訴えること自体が不法行為になるような濫訴は抑制されるべきものであり、「事前調査を十分にしていれば、被保全権利の不存在を容易に知りえていたにもかかわらず、仮差押を申請し決定を得た、仮差押申請人及び代理人弁護士に過失が認められた事例」(東京地裁 平7・10・9 判例時報1575-81)が見られることから、代理人弁護士にも慎重な判断が望まれよう。

(調査研究部主任調整役)