

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 39(オ)869	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	土地明渡請求事件	原審事件番号	昭和 31(ネ)214
裁判年月日	昭和 43 年 9 月 3 日	原審裁判年月日	昭和 39 年 3 月 30 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	民集 第 22 卷 9 号 1817 頁		

判示事項	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を求めることが権利の濫用となるとされた事例
裁判要旨	土地の買受人が、地上に賃借人が建物を所有して営業していることを知つて、著しく低廉な賃借権付評価額で右土地を取得しながら、右賃借権の対抗力の欠如を奇貨とし、不当の利益を収めようとして、賃借人の生活上および営業上の多大の損失を意に介せず、賃借人に対して建物収去土地明渡を請求するときは、該請求は、権利の濫用として許されない。

全 文	
主 文	
	<p>原判決中被告池島物産株式会社に対する損害金請求に関する部分を破棄し、右部分につき本件を大阪高等裁判所に差し戻す。</p> <p>その余の部分に関する原告の上告を棄却する。</p> <p>前項に関する原告費用は、原告の負担とする。</p>
理 由	
	<p>原告代理人丸山郁三の上告理由第一点について。</p> <p><u>原審は、所論摘録のとおり、(一)原告(被告) B 1 が訴外 D から本件(イ)の土地を賃借し、同地上に建物を所有して被告会社(被告会社)名義で洋家具製造販売業を営んでいることを知りながら右土地を買い受けたものであること、(二)原告が本件(イ)(ロ)(ハ)の各土地を買い受けるまでの間の事情および買受の経過、(三)原告の右買受価格と当時の時価との比較、(四)原告が本訴を提起するに至るまでの経過、(五)本件(イ)の土地に対する被告 B 1 側の必要事情ならびに明渡による損害、(六)原告が本件(イ)(ロ)(ハ)の土地の明渡を受けることによつて獲得する利得、(七)本件の民事調停の経過等の事実関係を認定し、右認定の事実を総合して考えると、「被控訴人(原告)は、単に控訴人(被告) B 1 が本件(イ)の土地を賃借し、同地上に建物を所有して営業している事実を知って本件土地を買受けたものであるに止らず、時価よりも著しく低廉な、しかも賃借権付評価で取得した土地につき、たまたま控訴人(被告) B 1 の賃借権が対抗力を欠如していることを発見し、これを奇貨として予想外の新たな利益を収めようとするものであり、その方法としては事前に何らの交渉もしないで抜打的に本訴を提起し、その反面に、相手方に予期しない不利益を与えるもの、即ち正当な賃借権に基き地上に建物を所有して平穩に営業し来つた控訴人(被告) B 1 側の営業ならびに生活に多大の損失と脅威を与えることを意に介せず、敢えて彼我の利益の均衡を破壊して巨利を博する結果を招来せんとするものと認めなければならない」とし、原告の被告 B 1 に対する本件建物収去・土地明渡の請求は権利の</u></p>

濫用として許されないと判断したのである。そして、原判決挙示の証拠によれば、原審の前記事実の認定は是認することができ、当該事実関係のもとにおいては、上告人の被上告人B 1に対する本件建物収去・土地明渡の請求を権利の濫用にあたるとした原審の判断は正当である。原審の事実の認定および法律上の判断に所論の違法はなく、論旨は採用できない。

同第二点について。

原審の認定した事実によれば、被上告人B 1は、上告人に対抗しうる権原を有することなく、本件（イ）の土地の換地（換地処分前は仮換地）上に本件建物を所有し、同土地を占有しているが、被上告人B 2は、被上告人B 1との使用貸借契約に基づいて、本件建物を借り受け、その全部を使用占有しているというのである。ところで、原判決は、上告人の被上告人B 1に対する本件建物収去・土地明渡の請求が権利の濫用にあたり、同被上告人において右建物収去・土地明渡の義務を負わない以上、被上告人B 2の本件建物の占有と上告人が本件（イ）の土地の仮換地および換地を使用できないこととの間には相当因果関係を認めることができない、との理由により、被上告人B 2の右土地の不法占有を理由とする上告人の損害賠償請求を棄却すべきものと判断したのである。しかし、本件建物の所有者である被上告人B 1は、被上告人B 2の代表者であり、実質的には、本件建物の所有者である被上告人B 1と占有者である被上告人B 2とが一体となつて敷地である前記土地を不法に占有し、上告人の使用収益を妨害していることは、原判文から十分うかがうことができるのであり、このような特段の事情があるときは、被上告人B 2が本件建物を使用していることと上告人が右土地を使用できないこととの間には相当因果関係が存するものと解するのが相当である（最高裁判所昭和二九年（オ）第二一三号、同三一年一〇月二三日第三小法廷判決、民集一〇巻一〇号一二七五頁参照）。そうとすれば、これと見解を異にする原判決は法律の解釈を誤つたものというべく、論旨はこの点において理由があり、原判決は破棄を免れない。

同第三点について。

被上告人B 2がいわゆる個人会社であつて、実質上、同会社の営業上の損失が被上告人B 1個人に帰する関係にあることは原判文上これを窺知できなくはないから、本件土地の明渡による被上告人B 2の営業上の損失をもつて、被上告人B 1に対する明渡請求が権利の濫用になるかどうかの判断の資料とすることは違法とはいえない。また、本件土地の明渡による被上告人B 2の営業上の損失を右判断の資料に供したからといって、当然に、不法行為上の損害賠償責任につき被上告人B 1と同B 2とを一律に扱わなければならない筋合ではないから、原判決には理由そごの違法があるとはいえない。論旨は採用できない。

同第四点について。

原判決が被上告人B 1に適法を土地占有権原があると判断した趣旨でないことは判文上明らかである。この点を正解しないで理由そごをいう論旨は採用できない。

よつて、被上告人B 2の右土地の不法占有を理由として上告人の請求する損害金の額等について更に審理を尽くさせるため、原判決中破上告人B 2に対する損害金請求に関する部分を破棄し、右部分につき本件を大阪高等裁判所に差し戻し、その余の部分につき本件上告を棄却することとし、民訴法四〇七条一項、三九六条、三八四条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

裁判官五鬼上堅磐、同柏原語六は退官して、評議に加わらない。

（裁判長裁判官 横田正俊 裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎）

※参考：判例タイムズ 227号 135頁、判例時報 536号 47頁、金融商事判例 131号 5頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO943頁