

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 37(オ)93	原審裁判所名	福岡高等裁判所宮崎支部
事件名	建物収去、土地明渡請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 38 年 5 月 24 日	原審裁判年月日	昭和 36 年 10 月 30 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 17 卷 5 号 639 頁		

判示事項	対抗力を具備しない土地賃借権者に対する建物収去、土地明渡の請求が権利の濫用となるとされた事例。
裁判要旨	甲が乙より土地を賃借した後、右土地の所有権が乙、丙、丁と順次譲渡された場合において、丙は乙の実子であり、丁は乙、丙その他これと血族または姻族関係にある者の同族会社であつて、その営業の実態は乙の個人営業をそのまま引き継いだものであり、乙がその中心となつている等原判示のような事情（原判決理由参照）があるときは、甲の右賃借権及びその所有の地上建物につき登記がなくても、丁において、甲の右賃借権が対抗力を有しないことを理由に建物収去、土地明渡を求めることは、権利の濫用として許されない。

全 文
<p style="text-align: center;">主 文</p> <p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人の負担とする。</p> <p style="text-align: center;">理 由</p> <p>上告会社代表者Dの上告理由第一点について。</p> <p>原判決は、決して、被上告人（被控訴人）がその父Eの死亡によりその賃借権を承継したと判示しているわけではなく、従来右Eが賃借人であつたのを、被上告人が父に代つて賃借することとした旨を判示しているのであるから、論旨は原判決を正解しない議論であつて、採用するをえない。</p> <p>同第二点（1）について。</p> <p>原判決認定の趣旨は、被上告人の亡父Eが昭和二一年中本件土地を期間を一〇年ないし一五年としてFより賃借していたところ昭和二七年七月頃被上告人が右Eに代つて右Fより本件土地を期間を昭和二一年一月二五日から一五年として賃借することとしたというのであつて、右認定事実は所論被上告人の主張事実と同一性がないともいえないから、原判決に所論の違法はなく、所論は採用するに足らない。</p> <p>同第二点（2）について。</p> <p>なる程、原審確定の事実によれば、被上告人が訴外Fより本件土地を賃借した後、本件土地は同訴外人から訴外Gに売り渡され、次いで右Gから上告会社に売り渡されて、それぞれその旨の登記がなされているところ、被上告人の右賃借権につき登記がなくまた、上告会社の右登記のときまでに、その地上建物につき登記がなされていなかつたというのであるから、被上告人は右賃借権をもつて上告会社に対抗しえないものようであるが、しかしながら、他方、原審は、挙示の証拠により、訴外Gは訴外Fの実子であつて、F個人の経営する製缶工業に従事</p>

していたものであるが上告会社は右訴外人ら及びその血族ないし姻族関係に在る者の同族会社であつて、その営業所及び工場設備は訴外Fの個人企業のそれをその儘移行したものであり、営業の実態は会社組織に変更された後においても変つていないこと、訴外Gも、上告会社も、被上告人の右賃借権の存在を知悉しながら、被上告人を立ち退かせることを企図して本件土地を買い受けたものであること、被上告人が、本件建物の保存登記をする前提として昭和三三年二月一二日建物の申告書を敷地所有者である訴外Fの証明印のないまま鹿児島地方法務局阿久根出張所に提出したため、同出張所が右訴外人に証明欄の押印を求めたところ、同訴外人（同人は、訴外Gその他同族会社である上告会社の社員等の一団の中心的存在である）は右申告書に記載されている建物が同訴外人の承諾のもとに建築されたものであるにも拘らず、右の押印をすれば被上告人を立ち退かせることができなくなると考え、「印鑑を司法書士のところに預けてあるから申告書を一時貸してくれ」といつて右出張所より申告書を持ち帰つたまま遂にこれを返還せず、被上告人の本件建物の保存登記を妨げるような行為をしている（なお、本件土地は、同年三月二〇日同訴外人より訴外Gに売り渡されて同年四月一八日その登記がなされ、更に同年五月九日訴外Gより上告会社に売り渡されて同月一〇日その登記がなされている）こと等の事実を適法に認定しているのであつて、右事実におけるその他原審認定の一切の事実関係を合せ考えれば、原審が、上告会社が冒頭記載のような理由により被上告人の前記賃借権の対抗力を否定し本件建物の収去を求めることは権利の濫用として許されないとした判断も正当として是認しえられる。所論は、原審の認定に反する事実ないし原審の認定しない事実を前提とするか、または、独自の見解により原判決を攻撃するものであつて、採用するをえない。

よつて、民訴四〇一条、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。

（裁判長裁判官 池田克 裁判官 河村大助 裁判官 奥野健一 裁判官 山田作之助 裁判官 草鹿浅之助）

※参考：不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO941 頁