

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)765	原審裁判所名	東京高等裁判所
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 39 年 12 月 11 日	原審裁判年月日	昭和 37 年 4 月 6 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 18 卷 10 号 2127 頁		

判示事項	建物の仮装売買とその敷地の賃借権。
裁判要旨	借地上の建物を目的物とする仮装の売買契約が締結された場合には、特別の事情がないかぎり、同建物の所有権の譲渡とともに当該借地権の譲渡をも仮装したものと認めるべきである。

全 文	
主 文	本件上告を棄却する。 上告費用は上告人の負担とする。
理 由	上告代理人吉本英雄の上告理由第一、二、七点について。 <u>原判決が、その挙示の証拠により、控訴人（上告人）は、昭和八年五月頃訴外Dから賃借りした本件土地にある本件家屋を目的物として、訴外Eと通謀のうえ、同人との間で仮装の売買契約を締結した事実を確定していることは、原判文（その引用する第一審判文）上明らかであり、この事実を前提として、特別の事情の認められない本件では、右仮装売買により、本件家屋の所有権の譲渡とともに、本件土地に対する賃借権の譲渡をも仮装したものと認めるべきであるとした原判示は正当である。したがって、原判決に所論の違法はなく、所論は、右と異なつた見解に立つて原判決を攻撃するに帰するから、採用できない。</u> 同第三、五点について。 本件家屋の敷地である本件土地に対する賃借権を控訴人がEに対して仮装的に譲渡することについてなんらの合意ないし取極めのなかつたことが窺われる旨の原判示は、右譲渡について明示の意思表示がなかつた旨判示した趣旨と解すべきである。しからば、右判示は、前記のとおり、原審が本件土地の賃借権についての仮装譲渡を認めたこととはなんら矛盾するものではない。したがって、原判決に所論の違法はなく、所論は、ひつきよう、原判決を正解しないでこれを攻撃するに帰するから、採用できない。 同第四点について。 所論は、原判決を正解しないでこれを攻撃するにすぎないから、採用できない。 同第六点（一）について。 控訴人が原審で本件賃借権の移転に関する虚偽表示の有無について所論の主張をしていることは、記録上、明らかであるが、原判決（その引用する第一審判決）が右主張に対し判断していることも、所論冒頭引用の判文に照らし、明らかである。所論は、ひつきよう、原判決を正解しないでこれを攻撃するに帰するから、採用できない。 同第六点（二）について。

上告人が、Dに対する本件土地賃借権を保全するため、同人の被上告人に対する損害賠償請求権を代位行使することが許されないことは、民法四二三条の規定に照らし、明らかであり、上告人が、原審で、所論賃借権の侵害を原因として被上告人に対し所論の損害の賠償を求める請求をした形跡は認められない。したがって、上告人の所論損害金の支払いを求める請求を棄却した原判決は、結局、正当であり、論旨は理由がない。

よつて、民訴四〇一条、九五条、八九条に従い、裁半官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 奥野健一 裁判官 山田作之助 裁判官 草鹿浅之介 裁判官 城戸芳彦 裁判官 石田和外)

---

※参考：判例タイムズ 172 号 101 頁、判例時報 398 号 21 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO934 頁