

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 48(オ)766	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡請求	原審事件番号	昭和 47(ネ)285
裁判年月日	昭和 49 年 4 月 26 日	原審裁判年月日	昭和 48 年 4 月 26 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 28 卷 3 号 527 頁		

判示事項	土地賃貸借の合意解除が地上建物の賃借人に対抗できるとされた事例
裁判要旨	土地賃貸借が合意解除された当時、地上建物につき土地賃借人と合資会社との間に賃貸借が締結されていた場合においても、右会社は土地賃借人が従前同建物の経営していた事業を自己が代表者となつて会社組織にしたものにすぎず、かつ、右解除の際、土地賃借人が会社設立について言及しなかつたため土地賃借人が右の事実を全く知らなかつたなど判示のような特別の事情があるときは、土地賃借人は当該合意解除をもつて右会社に対抗することができる。

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	
	上告代理人武藤鹿三の上告理由第一点、第二点及び同大脇松太郎の上告理由について。 所論の点に関する原審の事実認定は、原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。） 挙示の証拠関係及び説示に照らし首肯することができ、その認定判断の過程に所論の違法は ない。論旨は、採用することができない。 上告代理人武藤鹿三の上告理由第三点について。 <u>土地賃借人と賃借人との間において土地賃貸借契約を合意解除しても、土地賃借人は、特別 の事情のないかぎり、その効果を地上建物の賃借人に対抗できないことは、所論のとおりであ る。</u> しかし、(一)本件土地の賃借人である被上告人は、賃借人である亡Dとの間で、昭和三〇年 一二月一五日、本件土地の賃貸借契約を合意解除し、Dは昭和三五年一二月末日かぎり本件建 物を収去して本件土地を明渡す旨の調停が成立したこと、(二)上告会社は昭和二七年六月一八 日設立された合資会社で、設立と同時に本件建物をDから貸借しその引渡しを受けていたこ と、(三)上告会社は徽章、メダル、バツジ類の製造販売、金属加工、七宝製品の製造販売等を 目的として設立されたが、これは、従前Dが個人として行つてきたものを会社組織に改めたも ので、同人は設立と同時にその代表者となり、以後、昭和三二年一二月一五日死亡するまで上 告会社の無限責任社員であつたこと、(四)上告会社は設立当時から従業員五、六名を擁するに すぎず、設立の前後を通じてその経営規模にさほどの変更もみられなかつたこと、(五)前記調 停当時、上告会社の代表者であつたDは会社設立のことにはふれず、被上告人としては上告会 社の設立について全く知らなかつたこと、以上の事實は、原審の確定するところであり、右事 実関係によれば、本件土地賃貸借契約の合意解除をもつて、その地上の本件建物の賃借人たる

上告会社に対抗できる特別事情に当たると解することができ、これと同旨の原判決の判断は正当である。所論は、独自の見解に立つて原判決を非難するにすぎず、引用の判例は本件に適切ではない。論旨は、採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、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 吉田豊 裁判官 岡原昌男 裁判官 小川信雄 裁判官 大塚喜一郎)

※参考：判例タイムズ 310 号 146 頁、判例時報 734 号 54 頁、金融商事判例 521 号 51 頁