

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 41(オ)124	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	損害賠償請求	原審事件番号	昭和 38(ネ)3068
裁判年月日	昭和 43 年 7 月 18 日	原審裁判年月日	昭和 40 年 11 月 24 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄差戻		
判例集等	集民 第 91 号 753 頁		

判示事項	建物保護法による対抗力を有しない土地賃借権が当該土地の譲渡により消滅に帰した場合と賃貸人の賃借人に対する不法行為の成否
裁判要旨	建物保護法による対抗力を有しない土地賃借権がある場合に、賃貸人である土地所有者 Y が当該土地を他に譲渡し、そのため賃借人 X がその賃借人たる地位を土地譲受人甲に対して主張しえなくなつたとしても、これにより債務不履行が成立することのあるのは格別、これをもつて、ただちに Y が違法に X の権利を侵害したものであるということとはできない。

全 文	
主 文	
	原判決中上告人敗訴の部分を破棄し、右部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻す。
理 由	
	<p>原判決の確定するところによれば、被上告人は、昭和二三年五月二六日上告人よりその所有の本件土地を普通建物所有の目的で賃借したが、その地上に建物を所有することなく推移していたところ、上告人は、昭和三六年一月二五日訴外 D に本件土地を売り渡した。その際、上告人は、右売買の仲介人 E に本件土地を他に賃貸している旨を告げ、D をして本件土地に借地権が設定されていることを知ることをえしめただけで、右 D との間で被上告人に対する土地賃貸人の地位承継に関する契約を締結しなかつたというのである。その結果として、被上告人は、右 D および同人よりさらに本件土地を買い受けた訴外 F に対し、上告人との間の前示土地賃貸借契約における賃借人としての地位を主張し得なくなつたことは、原判決の判示するとおりであるが、それは、被上告人が建物保護二関スル法律一条による保護を受けるのに必要であるところの本件土地上に登記のある建物を所有しなかつたためにほかならず、これをもつて直ちに上告人が違法に被上告人の権利を侵害したものであるということとはできない。</p> <p>以上の次第であるから、原判決の確定した事実だけでは、上告人は被上告人に対し前示土地賃貸借契約により負担する本件土地を使用収益せしめる債務が履行できなくなつたことが認められるだけであつて、上告人はそのことにより被上告人に生じた債務不履行上の損害賠償責任を負担することがあるのは格別、違法に被上告人の権利を侵害したとして不法行為による損害賠償責任を負担する理由としては十分でないものといわなければならない。原判決中被上告人勝訴の部分は、この点において破棄を免れない。本件は、なお審理判断する必要があるから、原審東京高等裁判所に差し戻すべきである。</p> <p>よつて、上告代理人の上告理由に対する判断を省略し、民訴法四〇七条に従い、裁判官全員的一致で、主文のとおり判決する。</p> <p>(裁判長裁判官 長部謹吾 裁判官 松田二郎 裁判官 岩田誠 裁判官 大隅健一郎 裁</p>

判官入江俊郎は海外出張のため署名押印することができない。裁判長裁判官 長部謹吾)

※参考：不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO944 頁