

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)216	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	家屋明渡請求	原審事件番号	昭和 39(ネ)853
裁判年月日	昭和 42 年 10 月 31 日	原審裁判年月日	昭和 40 年 12 月 6 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 21 卷 8 号 2194 頁		

判示事項	土地区画整理法に基づく仮換地の指定によつて従前の土地上の建物を仮換地上に移転すべき場合と該建物についての賃借権の消長
裁判要旨	土地区画整理法によつて仮換地が指定され、従前の土地上の建物を仮換地上に移転すべき場合において、右移転が可能であるときは、右建物が朽廃に近いため移転するにつき相当の費用を要するのに移転後の建物の残存価値が少ない等特段の事情のないかぎり、従前の建物の賃貸人は、その賃借人に対し、建物を移転したうえ、その建物につき賃貸借を継続する義務を負うと解するのが相当である。

全 文	
主 文	<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>
理 由	<p>上告人の上告理由第一、二点について。</p> <p>昭和二五年当時本件建物の敷地二〇五坪九勺および隣地四〇〇坪は訴外Dの所有で、名古屋市復興土地区画整理事業の施行者である名古屋市長は、右土地に対し、四〇二坪二合七勺を仮使用地として指定したが、同二八年本件建物の敷地二〇五坪九勺が上告人の所有となり、右隣地中三〇〇坪は同三六年訴外Eの所有となつたため、将来右各土地については、各所有者ごとに仮換地が指定される予定であつたこと、上告人が建物賃借人らの同意を得て本件建物を移転することができないときには、同市長は土地区画整理法に基づいて移転通知を発し、右通知の移転期限経過後は強制的に仮換地指定地上に本件建物を移転する工事を実施する区画整理計画を予定していたこと、そして、同四〇年三月になつて、同市長は、本件建物の敷地二〇五坪九勺の仮換地として東六工区一二三ブロック八番一六一坪を指定し、本件建物を同年七月三十一日までに所有者（上告人）において仮換地上に移転すべく、上告人がこれを行なわないときには、施行者名古屋市長が曳去工法により右移転を実施する旨上告人、被上告人らに通知したことは、原判決が適法に確定した事実である。</p> <p>そうとすれば、特段の事情の認められない本件においては、本件建物はこれを取りこわすとか、あるいはその同一性を失う程に一部を切りとり除去するとかの方法によらないで、これを仮換地上に曳き動かして移転させることができると認めるのが相当である。右のように仮換地の指定がされて従前の土地上の建物を仮換地上に移転させることができると認められる場合に、建物の賃借人の同意がないときは、その建物が、朽廃に近いため移転させるにつき相当の費用を要するの、移転後の建物の残存価値が少ない等その他特段の事情のない限り、土地</p>

区画整理法九〇条を準用して、従前の建物の賃貸人はその賃借人に対して、建物を任意に移転させたうえ、その移転建物につき、あるいは事業施行者の移転せしめた建物につき、賃貸借を継続する義務を負うものと解するのが相当である。したがって、右特段の事情の認められない本件において、仮換地指定等により賃貸借契約が履行不能になつたとの上告人の契約解除による明渡請求を排斥した原判決の認定判断は相当である。所論は原判決を正解しないで、独自の見解を述べるものであり、原判決には所論の違法はない。論旨は採用できない。

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 横田正俊 裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎 裁判官 松本正雄)

※参考：判例タイムズ 214 号 159 頁、判例時報 501 号 69 頁