

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 39(オ)654	原審裁判所名	仙台高等裁判所
事件名	家屋明渡等請求	原審事件番号	昭和 35(ネ)46
裁判年月日	昭和 41 年 3 月 3 日	原審裁判年月日	昭和 39 年 3 月 25 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 20 卷 3 号 386 頁		

判示事項	建物の売買契約解除後の不法占有と民法第二九五条第二項
裁判要旨	建物の売買契約によりその引渡を受けた買主が、右売買契約の合意解除後売主所有の右建物を権原のないことを知りながら不法に占有中、右建物につき必要費、有益費を支出したとしても、買主は、民法第二九五条第二項の類推適用により、当該費用の償還請求権に基づく右建物の留置権を主張できない。

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

上告代理人加藤定蔵名義の上告理由第一点、第二点について。

原判決が確定した事実によれば、昭和三一年一月二六日、本件当事者間において、上告人が被上告人に対し残代金八万円を同年一二月五日までに支払うこと、もし同月一〇日までに右残代金を支払わないときは本件売買契約を解除し、直ちに本件建物を被上告人に引き渡すこと、等の約旨の解除契約を締結したというのであり、右認定は挙示の証拠関係から是認しうる。右事実関係からすると、右解除契約は、前記期限に残代金の支払がなされないときは当然に本件売買契約が解除されるべき趣旨の契約と解せられるから、右条件成就の後別に解除の意思表示を必要とすることを前提とする論旨は理由がない。また、被上告人において、右解除契約が有効に成立しなかつた場合を考慮して、所論甲八号証の一、甲四号証により、各催告ならびに解除の意思表示をした事実があるとしても、前記解除契約の効力に消長をきたすものでないことはいうまでもないから、そのことをとくに説示しないからといて、原判決に所論違法があるということとはできない。

同第三点について。

本件売買契約が本件当事者間の解除契約により昭和三元年一月一〇日経過とともに解除されたことは、前記のとおりである。したがって、上告人がその後本件建物を占有中、昭和三二年八月二日頃および昭和三三年一月一〇日頃その主張のような費用を支出し、それが本件建物について生じた必要費または有益費にあたるとしても、前記事実関係のもので他に特段の事情の主張立証のない本件においては、上告人が被上告人所有の本件建物を占有すべき権原のないことを知りながら不法にこれを占有中に支出したものであるとして、民法二九五条二項の類推適用により、上告人は本件建物につき留置権を主張することができないとした原判示は正当である（所論残金一五万円の返還請求権に基づく留置権行使の点については、原審においてなんら主張判断を経ていないことであるから、適法な上告理由とは認められない。）論旨

は、独自の法律見解を主張するにすぎず、採用するを得ない。

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 岩田誠 裁判官 入江俊郎 裁判官 長部謹吾 裁判官 松田二郎)

※参考：判例タイムズ 190 号 114 頁、判例時報 446 号 41 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO752 頁