

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)626	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	建物明渡等請求	原審事件番号	昭和 36(ネ)56
裁判年月日	昭和 42 年 1 月 20 日	原審裁判年月日	昭和 39 年 2 月 15 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	集民 第 86 号 97 頁		

判示事項	建物賃貸借契約解除後の建物修繕による費用償還請求権と建物留置権
裁判要旨	建物賃借人は、建物賃貸借契約解除後占有中の右建物を修繕しても、その修繕費償還請求権をもって右建物につき留置権を行使することはできない。

全文	
主	文
本件上告を棄却する。	
上告費用は上告人らの負担とする。	
理	由
上告代理人金子栄次郎名義の上告理由一について。	
所論の点に関する原判決の事実認定は、その挙示の証拠により肯認できるから、原判決に所論の違法はない。所論は原審の専権に属する証拠の採否、事実の認定を非難することに帰するから、採用できない。	
同二（イ）について。	
原判決は、第一審判決添付目録第一および第二建物の明渡義務履行遅延もしくは右不法占有による損害金として、上告人 A 1 および同 A 2 株式会社は被上告人に対し昭和三十年七月九日以降明渡済みまでそれぞれ一ヶ月四、〇〇〇円の割合による金員を支払うべきことを命ずるものであるが、昭和三十年六月当時における右建物の賃料は一ヶ月四、〇〇〇円であったことは、原判決引用の第一審判決の確定するところである。所論は、右建物は当時台風による損傷を受け、その使用価値が減少したのみならず、その修理期間はこれを使用できない筋合であるから、被上告人が右建物を使用収益しえなかつたことによる損害額は、右原判決認容金額より少額となる筈である旨主張するが、原判決の確定するところによれば、近年の不動産の需給状況に照せば、前記の事実があつても、原判決時（昭和三十九年二月一五日）より少なくとも六、七年前からは、被上告人が右建物を他に賃貸することによる収益は、一ヶ月四、〇〇〇円を上廻っていたというのであるから、原判決が支払を命じた前記金額は、その総額において被上告人の受けた損害額を下廻るものと解せられる。されば、原判決に所論の違法がなく、論旨は採用できない。	
同二（ロ）について。	
被上告人は、上告人 A 1 が本件建物を明渡す際所論必要費の償還を行なえば足りること原判決引用の第一審判決の判示するところであるところ、上告人 A 1 の建物明渡しが原審口頭弁論終結時現在において未だ実行されず、その履行の提供もなされていないというのであるから、被上告人は当時上告人 A 1 に対し右必要費償還をなすべき時期が到来していなかつたものといわなければならない。しからば、右必要費償還請求権をもってする所論の相殺を認容	

しなかつた原判決は相当であるから、論旨は採用できない。

同二（ハ）について。

建物賃貸借契約が原判決引用の第一審判決判示のように、解除によつて終了し、賃借人が右建物を不法に占有中右建物につき修繕費を支出したとしても、賃借人は、右修繕費償還請求権をもつて右建物につき留置権を行使することができないものと解すべきである（大審院大正一〇年（オ）第七九九号同年一二月二三日判決、民録二七輯二一七五頁参照）。原判決に所論の違法がなく、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、九三条に従い、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 奥野健一 裁判官 城戸芳彦 裁判官 石田和外 裁判官 色川幸太郎）

※参考：判例タイムズ 206 号 85 頁、判例時報 481 号 107 頁