

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)818	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡請求	原審事件番号	昭和 39(ネ)2781
裁判年月日	昭和 43 年 9 月 17 日	原審裁判年月日	昭和 41 年 5 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	集民 第 92 号 291 頁		

判示事項	個人企業を会社組織に改めて右個人が賃借している土地を会社に使用させた場合に民法第六一二条による契約解除が許されないとされた事例
裁判要旨	個人企業を税金、従業員採用等の対策から株式会社組織に改めた場合において、賃借人が右会社の代表取締役で、その他の役員は賃借人の妻子および親族であり、株主中賃借人以外の者はすべて妻子および親族の名を借りたにすぎず、実際の出資は全部賃借人がした等判示のような事情があるときには、賃借人が賃借土地を右会社に使用させても、背信行為と認めるに足りない特段の事情があり、賃借人は民法第六一二条により右土地の賃借を解除することができない。

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>上告代理人岸巖の上告理由について。</p> <p>本件について原審が適法に確定した事実は、次のとおりである。</p> <p><u>被上告人 B 1 は、昭和三三年二月一日訴外 D 某から本件建物およびその敷地たる本件土地の借地権を譲り受けることとなり、同日上告人との間で本件土地の賃貸借契約を締結した。しかし、本件建物は、銀行から譲受けに必要な資金を融資してもらう関係上、被上告人 B 1 は、被上告会社名義で譲り受けることとし、同日その旨の所有権取得登記を経たものである。そもそも、被上告人 B 1 は、昭和二二年頃婦人服の販売等の営業をはじめ、同二九年中には東京 a b 丁目の本件土地の向い側に B 2 という店舗を設けるに至った。そして、税金、従業員採用等の対策から個人企業を株式会社組織に改めることにし、昭和三二年一月被上告会社を設立した。同会社においては、設立以来今日まで被上告人 B 1 が代表取締役で、その他の役員は同被上告人の妻子および親族であり、株主中被上告人以外のものはすべて妻子および親族の名を借りたにすぎず、実際の出資は全部同被上告人がしたものである。被上告会社はその設立後今日まで数回の増資をし、その増資資金はすべて被上告人 B 1 がだしたものである。右増資にとともに、本件建物以外にも店舗が設けられ、従業員数も相当に増加するに至ったが、被上告会社の運営および実権は、なおも実質的に被上告人 B 1 の個人企業の時代と同様の状態であり、上告人から本件土地を賃借するにあつては、貸主側においても、借主側においても、借主が被上告会社では不都合で、被上告人 B 1 個人でなければいけないというような事情はなかつた。被上告人 B 1 は、被上告会社設立後も個人企業時代と同じく営業の全般を自ら掌握していたので、個人と会社とを区別して考えることなく両者のいずれの名義であれ、本件土地</u></p>

を借りることができさえすればよいと考えて、同被上告人を借主とする右賃貸借を締結したものである。

右事実によれば、被上告人 B 1 が本件土地を同被上告人の個人企業と実質を同じくする被上告会社に使用させたからといって、賃貸人との間の信頼関係を破るものとはいえないから、背信行為と認めるに足りない特段の事情があるものとして、上告人が主張するような民法六一二条二項による解除権は発生しないことに帰着するとして原審の判断は、正当である。引用の判例は事案を異にし、本件に適切でない。原判決には、所論の違法はなく、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 裁判官 飯村義美)

※参考：判例タイムズ 227 号 142 頁、判例時報 536 号 50 頁