

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 43(オ)191	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 40(ネ)272
裁判年月日	昭和 44 年 7 月 8 日	原審裁判年月日	昭和 42 年 11 月 29 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	集民 第 96 号 109 頁		

判示事項	家屋の占有者が敷地の不法占有による損害賠償責任を負う事例
裁判要旨	家屋の所有者がその敷地を占有する権原のない場合に、右所有者を代表者とする会社がその家屋を借りて占有しているときは、右会社は、敷地の所有者に対し、敷地の不法占有による損害賠償責任を負う。

全 文	
主 文	<p>原判決中被告B 1 合資会社に対する部分を破棄し、右部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻す。</p> <p>その余の部分に関する原告の上告を棄却する。</p> <p>前項に関する原告費用は、原告の負担とする。</p>
理 由	<p>原告代理人吉永多賀誠の上告理由第一点について。</p> <p>本件土地が不法に占有されたため、同土地に対する原告の賃借権が侵害され、これによつて原告が被る通常の損害は賃料相当額であり、原告主張の営業によりうべかりし利益の喪失金一八〇万円およびアパートを賃借するために支出した権利金賃料合計金三一万円は、特別事情による損害と解すべきところ、原告が本件土地に家屋を建築し、そこで皮革製造業を営む計画を有していたこと、および原告が本件土地に家屋を建築することができないため他にアパートを賃借しなければならない事情にあつたことを被告B 2 において予見し、または予見することをうべきであつたことを認めるに足りる証拠がない旨の原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯できる。引用の判例はいずれも事案を異にし、本件に適切でない。原判決には所論の違法はない。論旨は採用できない。</p> <p>同第二点（上告理由の補充を含む。）について。</p> <p>被告B 2 は本件土地を使用するなんらの権原がないことを知りながら、本件土地上に被告B 3 名義をもつて本件家屋を建築し、本件土地を占有するに至つたものであり、原告は、被告B 2 および同B 3 を相手に東京地方裁判所に占有回収の訴を提起し（同庁昭和二八年（ワ）第七五五号）、本件土地の占有権に基づき、被告B 3 に対しては本件家屋を収去して本件土地を明け渡すこと、および被告B 2 に対しては本件家屋から退去して本件土地を明け渡すことを請求し、原告の請求どおり原告勝訴の判決があり、この判決に対しては控訴、上告がされたが、原告勝訴判決が確定したことは、原審が適法に確定した事実である。ところで、<u>家屋の所有者がその敷地を占有する権原のない場合に、右所有者を代表者とする会社がその家屋の全部を借り受けて占有しているときは、実質的には家の占有者と所有者とが一体となつて敷地を不法占有し敷地所有者の使用収益を妨害しているものと</u></p>

いべきであるから、会社は、敷地の所有者に対し、敷地の不法占有による損害賠償責任を負うというのが当裁判所の判例である（最高裁判所昭和三二年（オ）第三六六号同三四年六月二十五日第一小法廷判決、民集一三卷六号七七九頁）ところ、本件においては、本件建物の真実の所有者は被上告人B 2であり、被上告人B 1 合資会社は被上告人B 2を無限責任社員とする会社であることは、原審の適法に確定したところであるから、同被上告会社が前記東京地方裁判所昭和二八年（ワ）第七五五号判決を債務名義とする強制執行につき第三者異議の訴を提起することは、本件家屋が実質的には被上告人B 2のものであり、同被上告人が右家屋を被上告人B 3名義で建築所有し、被上告人B 2において上告人に対し、同家屋を収去して本件土地を明け渡すべき義務がある以上、被上告会社のした右第三者異議の訴の提起およびこれに伴う強制執行停止の申請と上告人主張の賃借権の侵害による損害との間には因果関係があるものといべきである。そうとすれば、これと見解を異にする原判決は法律の解釈を誤ったか、審理不盡、理由不備の違法をおかしたものであるといえ、原判決はこの点において破棄を免れないといわなければならない。論旨は理由がある。

同第三点および第四点について。

被上告人B 4および同B 3が本件家屋を所有したことはなく、したがって、右被上告人兩名が右家屋を所有することにより本件土地を占有したことはない旨、被上告人B 4が建築主としての被上告人B 3名義の使用を許したのは、弁護士Dの助言に基づくものであり、これをもって被上告人B 2の本件土地の不法占拠に対する幫助と認めることができない旨、および被上告人B 4、同B 3は被上告人B 2から本件土地を賃借したものの、その賃借契約の解除後は、本件土地家屋についてなんら利害関係を有せず、したがってまた、東京地方裁判所昭和二七年（ワ）第七一一五号、同昭和二八年（ワ）第七五五号事件についてはもちろん、その他上告人主張の諸事件の帰趨に対する関心もなく、これらの諸事件は被上告人B 2が被上告人B 3の名を用いて自ら遂行したものであり、かつ、被上告人B 4、同B 3は本件家屋の明渡の強制執行にも関係なかつた旨、また上告人主張の売買予約登記、売買登記等は被上告人B 2が被上告人B 3の名を擅に用いてしたもので、被上告人B 3の関知しないものである旨の原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯できる。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、上告人が被上告会社に対して請求する損害の額等について更に審理を尽くさせるため、原判決中被告会社に対する部分を破棄し、右部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻し、その余の部分につき本件上告を棄却することとし、民訴法四〇七条一項、三九六条、三八四条、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 関根小郷 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 238号 117頁、判例時報 567号 49頁、金融商事判例 175号 4頁