

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 56(オ)729	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	土地明渡	原審事件番号	昭和 54(ネ)65
裁判年月日	昭和 57 年 10 月 19 日	原審裁判年月日	昭和 56 年 4 月 27 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄差戻		
判例集等	集民 第 137 号 373 頁		

判示事項	土地所有者が地上建物を違法に取り壊した場合であつても右建物所有者に対する土地の不法占有を理由とする損害賠償請求権の行使が権利濫用にあたることは断じえないとされた事例
裁判要旨	土地所有者が地上建物を違法に取り壊したため建物所有者において右土地の利用を継続することができない不利益が生じた場合であつても、建物所有者が元来土地の占有権限を有せず、しかも、建物が取り壊されたのちもその解体残材が土地の上に放置されたままで土地の不法占有状態が解消されず土地所有者の土地の使用が妨げられているなど原判示の事情のもとでは、土地所有者の右建物所有者に対する土地の賃料相当の損害賠償請求権の行使が権利濫用にあたることは断じえない。

全 文	
主 文	
	<p>原判決中上告人敗訴部分を破棄する。</p> <p>右部分につき本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。</p>
理 由	
	<p>上告代理人梅沢和夫の上告理由について</p> <p>一 原審は、(1) 訴外D（以下「D」という。）は、上告人から、同人所有の本件土地を賃借し、同地上にゴルフ練習場用建物、鉄柱等（以下これらを総称して「本件建物等」という。）を設置してこれらを所有していた、(2) 被上告人は、昭和五〇年七月ころ、当時Dが右ゴルフ練習場の経営を任せていた同人の息子である訴外Eから、Dの同意のもとに本件建物等を本件土地の賃借権とともに譲り受け、じ来、本件土地を占有するに至つたが、右賃借権の譲受けについて上告人の承諾を得なかつた、(3) 上告人は、昭和五一年一月一六日、Dとの間で、本件土地についての賃貸借契約を合意解除し、被上告人に対し、Dから右土地の上の本件建物等を上告人において処分してよい旨の承諾を得たと主張して、これを否定するDの申入れを無視して、同年三月二日本件建物等を取り壊した、(4) 上告人は、右取壊しについて被上告人代表者から建造物損壊の罪名で告訴され、警察の勧告もあつたため、解体残材を地上に放置したままの状態で作業を中止した、(5) その後、上告人も被上告人も本件土地を利用していない、との事実を確定したうえ、(一) 被上告人は、元来本件土地を占有すべき何らの権限もないのに地上に本件建物等を占有することによって本件土地を不法に占有していたものであるから、上告人に対して本件建物等を収去し本件土地を明渡す義務を負担していたものであつて、本件建物等が解体されてもその残材を搬出せずになお本件土地の上に放置している以上、右の不法占有の状態は解消されないというべきであること、(二) 上告人の本件建物等の</p>

損壊行為は自力救済的違法行為に当たるから、被上告人は上告人に対して、別途右損壊によつて被上告人の被つた損害の賠償を請求することができるが、そうであるからといつて、被上告人は上告人に対する本件土地の明渡義務を免れることはできず、上告人の被上告人に対する土地明渡請求権の行使をもつて権利濫用と目すべき理由はないこと、(三) しかし、被上告人は、上告人が本件建物等を損壊した昭和五一年三月二日以降本件土地を占有することによる利益をほとんど享受していないのであつて、上告人の被上告人に対する同日以降の本件土地占有による損害賠償請求権の行使は、これによつて被上告人が被る不利益と比較すると著しく権衡を失しているものであるから、正当な利益を欠き、権利濫用として許されないものといふべきであること、との判断を示し、上告人の被上告人に対する本訴損害賠償請求のうち、上告人が本件建物等を損壊した昭和五一年三月二日以降の請求を排斥した。

二 しかしながら、原審の確定した事実関係によれば、上告人は、被上告人による本件土地の不法占有により、右土地の使用を妨げられているのであるから、特段の事情のない限り、これによつて、上告人は本件土地の賃料相当額の損害を被つているといふべきであり、上告人の被る右損害は、上告人が本件建物等を違法に取り壊したために被上告人において本件土地の利用を継続することができない不利益が生じたからといつて、これを上告人が甘受しなければならないものではないといふべきである。被上告人は、上告人の本件建物等の違法な損壊によつて損害を被つた場合には、その填補のために上告人に対する損害賠償の請求が許されるのであるから、被上告人の本件土地占有によつて上告人の被る損害の賠償請求権行使の許否を判断するに当たつては、被上告人所有の建物自体の損壊による損害の発生を顧慮する必要はないといふべきである。

そうすると、他に上告人の本訴損害賠償請求を排斥すべき理由を示さず、単に前記のような上告人及び被上告人に生じる各不利益を比較考量しただけで、上告人の本訴損害賠償請求のうち、昭和五一年三月二日以降の請求部分を棄却すべきものとした原審の判断は、民法一条三項の規定の解釈、適用を誤り、ひいては理由不備の違法を犯したものとわざるをえない。

三 そして、右違法は、原判決の結論に影響を及ぼすことが明らかであるから、論旨は理由があり、原判決中損害賠償請求についての上告人の敗訴部分は破棄を免れないところ、右請求部分の当否についてなお審理を尽くす必要があるので、本件を原審に差し戻すのが相当である。

よつて、民訴法四〇七条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。  
(裁判長裁判官 伊藤正己 裁判官 横井大三 裁判官 寺田治郎 裁判官 木戸口久治)

---

※参考：判例タイムズ 504 号 94 頁、判例時報 1086 号 92 頁、金融商事判例 678 号 30 頁