

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 57(オ)996	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡	原審事件番号	昭和 56(ネ)847
裁判年月日	昭和 58 年 3 月 24 日	原審裁判年月日	昭和 57 年 6 月 30 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	集民 第 138 号 387 頁		

判示事項	建物の買取請求権の行使が信義則に反し許されないとされた事例
裁判要旨	朽廃に近い建物とその敷地の転借権を譲り受けた者が、その譲受につき転貸人の承諾を得ないまま建物の大改造の工事を開始し、転貸人の異議の申入及び工事続行禁止の仮処分決定を無視してこれを完成したなど判示の事実関係のもとでは、右の譲受人がした借地法一〇条に基づく建物の買取請求権の行使は、改造工事による建物の増加価格を放棄し譲受当時の価格によつてしたときであっても、信義則に反し許されない。

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	
	上告人の上告理由について 原審の認定した事実の要旨は、(1) 本件土地の所有者である訴外財団法人D会からこれを賃借していた被上告人の夫Eは、昭和二七年ごろ訴外F某に対し本件土地を転貸し、同訴外人は、D会の承諾を得て本件土地上に本件建物を所有していた、(2) Eが死亡したため昭和五二年四月一日以降その相続人である被上告人が本件土地の賃借人兼転貸人となった、(3) その後本件建物は、本件土地の転借権とともに、訴外Fから、訴外G某、訴外Hを経て、訴外株式会社I書房に譲渡され、更に同訴外人は、昭和五三年八月二九日脱退控訴人Jに対し本件建物及び本件土地の転借権を売り渡した、(4) Jは、本件土地の転借権の譲渡について被上告人の承諾を得ないまま、同年九月ごろ本件建物に入居し、その後被上告人の承諾を得ないで朽廃に近かつた本件建物について、土間を落とし天井もとるなどの大改造の工事を始めた、(5) これに対し被上告人は異議を申し入れたが、Jが聞き入れないため、昭和五四年六月一二日京都簡易裁判所から本件建物の改築工事を続行してはならない旨を命じた仮処分決定を得、これをJに送達したが、同人は右仮処分決定を無視して改造工事を完成させた、(6) Jは、昭和五六年五月二五日ごろ到達の書面で被上告人及びD会に対し、借地法一〇条に基づき右改造後の本件建物をその時価相当額で買い取ることを求めたが、その後原審口頭弁論期日において、右買取請求権の行使が否定されるとすれば、右改造工事による増加価格を放棄し本件建物を譲り受けた当時の価格により買取請求権を行使する旨の意思表示をした、というのであるところ、右事実認定は、原判決挙示の証拠関係に照らし、肯認することができる。右事実関係のもとにおいては、Jがした本件建物の改造工事は不信行為の著しいものであつて、たとえ同人が右改造工事による本件建物の増加価格を放棄し、その譲受当時の価格による買取を求

めたとしても、その買取請求権の行使は信義則に反するものとしてその効力を生じないとした原審の判断は、正当として是認することができる。原判決に所論の違法はなく、右違法のあることを前提とする所論違憲の主張は、その前提を欠く。論旨は、採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 和田誠一 裁判官 団藤重光 裁判官 藤崎万里 裁判官 中村治朗 裁判官 谷口正孝)

---

※参考：判例タイムズ 512 号 110 頁、判例時報 1095 号 102 頁、金融商事判例 684 号 29 頁