

不動産侵奪罪に関する最近の判例

伊藤 隆之

一 はじめに

刑法二三五条の二の不動産侵奪罪は、「他人の不動産を侵奪した者は、十年以下の懲役に処する」と規定する。

ここにいる「侵奪」とは、「不動産に対する他人の事実上の占有を排除し、これに自己の事実上の支配を設定する行為」とされているが（大阪高判昭和四〇年一月一七日高判一八卷七号八七七頁等）、具体的にどのような行為がこれにあたるかは、本条が昭和三五年の新設であることもあって、これまで未だ判例に乏しいところである。

最近、この「侵奪」に関し、所有者による現実の支配管理が困難になっている土地についても適用があるかどうか、一定の利用権を有する者が利用権限を超えて行う行為も侵奪になるかどうか、また、基礎工事のない簡易

建物の建築であっても侵奪にあたるかどうかについて、興味ある判例が出された。

一つは、大量の廃棄物の堆積行為について、「所有者による現実の支配管理が困難になった土地について、一定の利用権を有する者がその利用権限を超えて地上に大量の廃棄物を堆積させ、容易に原状回復をすることができないようにしたときは、所有者の占有を排除し自己の支配下に移したものととして、不動産侵奪罪が成立する」とする最高裁判平成一年二月九日決定（刑集五三卷九号一一一七頁、判時一六九八号一六〇頁、判タ一〇一九号九三頁）である。

他の一つは、簡易建物の建築について、「簡易建物の建築であっても、屋根、柱、壁を備え、土台等の補強もされ、相当強固な性状を有するものは、不動産侵奪罪に該当する」とする東京地裁平成一年三月三〇日判決（判タ一〇二三号二七八頁）と、その控訴審の「建

物の強固さ、占有侵奪の態様、占有目的、占有排除の経緯等からして、不動産侵奪罪に該当しない」とする東京高裁判平成二年二月一八日判決（判時一七〇四号一七四頁）である。

二 大量の廃棄物の堆積行為

★最高決

平一一・二二・九刑集五三一九一一一七

★浦和地裁熊谷支判

平九・三・一七刑集五三一九一一一四一

★東京高判

平九・九・一刑集五三一九一一一四九

(1) 事案の概要

Aは、平成八年二月二八日、小切手の不渡りにより、その所有する土地（一、四九六㎡）及び地上建物の管理を債権者Bに委ねたところ、Bは、その権利を業者C（整理屋）に譲

渡した。Bの権利は、地上建物の賃借権及びこれに付随する本件土地の利用権を超えるものではなかった。なお、Aは、代表者が家族ともども行方をくらましたため、事実上廃業状態となった。

建築解体業者Y₁は、同年三月五日、Bから本件権利を二五〇万円で買い受け、本件土地の引渡しを受けた後、廃棄物の集積場にしようとして、同月三〇日までの間、従業員Y₂とともに、本件土地上に建設廃材や廃プラスチック類等の混合物からなる廃棄物約八、六〇六六・七七㎡を高さ約一三・一二mに堆積させ、容易に原状回復をすることができないようにした。その処理には、七、〇〇〇万円ないし二億五、〇〇〇万円を要すると見積もられている。

Y₁、Y₂が、不動産侵奪罪で起訴された。

(2) 第一審判決

第一審（浦和地裁熊谷支判平成九年三月一七日刑集五三卷九号一一四一頁）は、Y₁らの行為は不動産侵奪罪に該当するとして、Y₁を懲役一年一〇月、Y₂を懲役一年四月に処した。Y₁らが、控訴した。

(3) 控訴審判決

控訴審（東京高判平成九年九月一日刑集五三卷九号一一四九頁）は、Y₁らは原状のまま本件土地建物を使用する権利を有していたにとどまり、本件土地を廃棄物集積場にすることは契約趣旨をはるかに逸脱し、また、Aは本件土地の占有を保持していたから、Y₁らの行為はAの土地の侵奪にあたるとして、控訴を棄却した。

Y₁らは、Aは本件土地を現実に支配管理しておらず、現実の占有としての実質を喪失しており、Y₁らの行為は侵奪に該当しないととして、上告した。

(4) 最高裁の決定

最高裁（平成一一一年二月九日決定 刑集五三卷九号一一一七頁）は、「本件土地の所有者であるAは、代表者が行方をくらまして事実上廃業状態となり、本件土地を現実に支配管理することが困難な状態になったけれども、本件土地に対する占有を喪失していたとはいえず、また、Y₁らは、本件土地についての一定の利用権を有するといえ、その利用権限を超えて地上に大量の廃棄物を堆積させ、容易に原状回復をすることができないようにして本件土地の利用価値を喪失させた」のであり、「Y₁らは、Aの占有を排除して自己

の支配下に移したものとすることができるから、Y₁ら兩名につき不動産侵奪罪の成立を認めた原判決の判断は、相当である」として、上告を棄却した。

三 簡易建物の建築

★東京高判

平一二・二・一八判時一七〇四一一七四

★東京地判

平一一・三・三〇判タ一〇二三一一二七八

(1) 事案の概要

Yは、東京都が公園予定地として買収した土地（一一〇・七五㎡）に、中古家庭電器製品等を置いてリサイクルショップを始めたが、風雨により商品が傷むおそれがあったので、その対策として、平成八年一月中旬、東京都に無断で、Aと共に謀して、本件土地中央東寄り部分に木造ビニールシート葺平屋建簡易建物（約三七㎡）を建築し、引き続き中央西寄り部分に接続して簡易建物（約二七・三㎡）を増築した。

本件簡易建物は、本格建築の建物ではないが、屋根、柱、壁を備え、土台等の補強もされていたから、二度の台風にも倒壊すること

はなかった。

本件土地は、公園の金網と区道に囲まれた三角地状で、有事の際の緊急用務等、また、日常的には区道の通行車両のすれ違い等に利用されていたが、本件簡易建物の建築によって、その利用ができなくなり、付近住民から苦情が寄せられた。

本件建物は、平成九年九月一日解体されたが、解体業者が六名の人員で大きめの道具を用いて一時間余りをかけ、費用二六万三、〇〇〇円を要した。

Yが、不動産侵害罪で起訴された。

Yは、本件建物は基礎工事をせず、柱も地中に埋まっている簡易建物であって、容易に撤去することができ、半永久的かつ強固な建物ではないから、東京都の占有を侵害しておらず、侵害にはあたらないと主張した。

(2) 第一審判決

第一審（東京地判平成一一年三月三〇日判タ一〇二三号二七八頁）は、「本件簡易建物の性状に照らすと、同建物の建築によって、東京都が本件土地を本来の目的に沿った形で利用するためには、解体工事を必要とするなど多大な困難を伴う状態に質的に変化したいといえるから、Yらは本件簡易建物を建築するこ

とによって、本件土地に対する東京都の占有を侵害した」として、Yを有罪とした。

(3) 控訴審判決

控訴審（東京高判平成一二年二月一八日判時一七〇四号一七四頁）は、不動産侵害罪にいう「侵害」があったか否かについては、「具体的事案に応じて、不動産の種類、占有侵害の方法・態様、占有期間の長短、原状回復の難易、占有排除及び占有設定意思の強弱、相手方に与えた損害の有無などを総合的に判断し、社会通念に従って決すべき」であり、本件においては、建物の強固さに欠け、原状回復が困難とはいえず、占有目的も商品の傷みの防止のため、都の管理も緩く、不動産侵害について警告していないこと及び公訴時点での建物の状況についての資料がないことからして、原判決が本件土地を侵害したのは、事実誤認であるとして、Yを無罪とした。

本件は、上告されている。

四 おわりに

最初の最高裁決定は、他人の事実上の占有とはいかなる場合をいうのか、また、侵害罪に利用権があるときはどうかに関する事案で

ある。同決定は、Aの代表者が夜逃げをして現実の支配管理が困難になっているとしても、なお占有を喪失しておらず、また、Yらが利用権を有するとしても、その権限を超えて廃棄物を堆積した場合、その堆積が大量かつ容易に原状回復をすることができないときは、「不動産の侵害」になるとした。

これまでの判例では、他人の土地に権限なく廃棄物を投棄する行為は不動産の侵害になり（大阪高判昭和五八年八月二六日判時一〇二五五頁）、また、一時的かつ原状回復が容易なときは侵害行為にあたらない（大阪高判昭和四〇年一月一七高判一八巻七号八七七頁）とされているが、現実の支配管理が困難でも、占有を喪失したとはいえないとする判断は、初めてであろう。

第二の事例は、簡易建物の建築が、侵害にあたるかどうかに関するものである。東京地判は、簡易建物であっても、強固性が強く、解体困難なものは、侵害になるとしたが、東京高判は、本件簡易建物は、強固性がなく、解体容易で、占有目的も弱く、都の管理も緩いから、侵害にあたらないとした。上告審がどのように判断するか、注目されるところである。

（企画調整部調整第二課長）