

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 45(オ)631	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	建物収去、土地明渡請求	原審事件番号	昭和 44(ネ)494
裁判年月日	昭和 47 年 3 月 7 日	原審裁判年月日	昭和 45 年 3 月 18 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 105 号 251 頁		

判示事項	土地の賃貸人がその賃貸借契約の合意解約をもつて地上建物の抵当権実行による競落人に対抗することができることとされた事例
裁判要旨	土地の賃貸人と賃借人との間において土地賃貸借契約が合意解約されたが、一方、土地の賃借人が同地上に所有する建物に設定した根抵当権が実行され、右建物が競落された場合において、右合意解約の原因がもつばら賃借人の賃料不払にあり、また、右競落は、合意解約により右土地の賃借権が消滅したのちであつて、競落人は右賃借権消滅の事実を知悉しながら競落取得したものである等判示の事実関係があるときは、土地の賃貸人は、右合意解約をもつて競落人に対抗することができる。

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>上告代理人東野俊夫の上告理由一について。</p> <p>原判決は、つぎの諸事実を適法に確定している。すなわち、被上告人は、昭和三三年一月一日訴外（第一審被告）D産業株式会社（以下、D産業という。）に対し、本件宅地を、建物所有の目的で、期間を定めず、賃料一か月三・三平方メートル（一坪）当たり金五〇円、毎月一〇日かぎり前月分支払の約で賃貸し、D産業は、右宅地上に本件建物を所有していた。しかるに、D産業が昭和三九年一月以降全く賃料を支払わなくなつたため、被上告人において、右賃貸借契約の解除を求め、その結果、双方協議のうえ、昭和四〇年三月二七日右賃貸借契約を合意解約し、D産業は、被上告人に対し、昭和四一年三月末日かぎり本件建物を収去して本件宅地を明け渡すこと等を約するに至つた。一方、訴外E工業株式会社は、昭和三九年七月二九日、D産業から本件建物につき根抵当権の設定を受け、同年一〇月一三日その登記を経由したのであるが、その後、右根抵当権に基づいて和歌山地方裁判所に本件建物の競売を申し立て、昭和四〇年一二月一八日競売開始決定があり、昭和四二年七月二〇日の競落期日に至つて、上告人が右建物を競落し、同年一〇月二〇日その所有権移転登記を了した、というのである。</p> <p><u>そうすると、原判決が説示するように、右賃貸借契約の合意解約は、賃借人であるD産業に一年余にわたる賃料の延滞があつたため、被上告人において賃貸借契約の解除を求めた結果、合意解約という形式をとることになつたものであつて、その原因は、もつばら賃借人の債務不履行にあり、また、上告人が本件建物を競落取得したのは、右合意解約により本件宅地の賃借権が消滅したのちであつて、原判決によれば、上告人は、右賃借権の消滅の事実を知悉しながら</u></p>

ら、本件建物を競落したことが窺い知られるというのである。

かような事実関係のもとにおいては、右賃貸借契約の合意解約が信義則に反するものとはいえず、被上告人は、右合意解約をもつて上告人に対抗することができるというべきであり、これと同趣旨の原審の判断は、正当として是認することができる。

所論引用の大審院判決は、土地の賃貸人が、賃借人との間で賃貸借契約を合意解約した場合に、その合意解約をもつて、同地上の建物の抵当権者ひいて競落人に対抗することができない旨判示したにとどまり、前記諸事情が認められる本件には適切でないというべきであり、原判決もこのことを説示しているのである。

原判決に所論の違法はなく、論旨は、採用することができない。

同二について。

原審の適法に判示するところによれば、被上告人とD産業との間の本件賃貸借契約は、合意解約によつて、昭和四〇年三月二七日かぎり終了しており、被上告人は、右終了の事実を上告人に対抗することができるというのである。したがつて、その後、上告人が、本件建物を競落取得するとともに、D産業から本件宅地の賃借権の譲渡を受け、ついで、借地法九条ノ三第一項所定の承諾に代わる許可の裁判を求める申立をしたから上告人の本件宅地の占有は不法占有ではない旨の上告人の主張は、所論原判示の当否を論ずるまでもなく、理由がない。論旨は、いずれにしても、原判決の当否に影響がないものであるから、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、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 天野武一 裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎 裁判官 関根小郷)