

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 32(オ)1041	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	家屋明渡等請求及び建物所有権確認等反訴請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 35 年 4 月 7 日	原審裁判年月日	昭和 32 年 8 月 26 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	民集 第 14 卷 5 号 751 頁		

判示事項	他人の使用人として家屋に居住するにすぎない者に対する家屋明渡ならびに賃料相当の損害金の請求の当否。
裁判要旨	他人の使用人として家屋に居住するにすぎない者に対しては、特段の事情のなにかぎり、その不法占有を理由として家屋の明渡ならびに賃料相当の損害金の支払を請求することはできない。

全 文	
<p>主 文</p> <p>原判決中上告人 A 1 に関する部分を破棄し、右部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻す。</p> <p>上告人 A 2 の本件上告を棄却する。</p> <p>前項の部分に関する上告費用は上告人 A 2 の負担とする。</p> <p>理 由</p> <p>上告代理人鍛冶利一名義の上告理由第一点ないし第四点について。</p> <p>しかし、原審における所論の各事実認定は、挙示の証拠に照合して肯認するにたたくない。被告が本件家屋の敷地を所有者 E より賃借していることは、上告人 A 2 の自白するところであつて（原審が引用した第一審判決の事実摘示参照）、その賃借権が地主に対する関係において有効に存在するかどうかは、本件には直接の関係がないばかりでなく、本件家屋を被告の所有と断じた原審の前示認定を妨げるものでもない。</p> <p>論旨はひつきよう原審がその裁量権の範囲内において適法にした証拠の取捨判断および事実の認定を争うものか、ないしは原審の認定に副わない事実を主張して原判決に所論の違法ある如く非難するに帰するから採るを得ない。</p> <p>同第五点について。</p> <p>所論の原判示には、所論の如く、挙示の証拠に照して稍首肯しがたい点がないではない。しかしその点は本件家屋所有権の帰属に関する原審の認定に別段影響あるものとは認められないから、論旨は採用しがたい。</p> <p>同第六点について。</p> <p>しかし所論は原審で主張せず、また原審も認定していない事実を前提として原判決に所論の違法ある如く主張するものであるから採るを得ない。</p> <p>同第七点について。</p> <p>原判決は、上告人 A 2 のみならず、上告人 A 1 に対しても本件家屋の明渡並びに賃料相当の損害金の支払を命じていることは所論のとおりである。</p>	

原判決の理由とするところは「上告人らが現に本件家屋を占有していること（上告人A1は上告人A2の使用人として占有しているというのであるから、反証のないかぎり上告人らは共同で占有しているものと認める）……は上告人らの認めて争わないところであり、右占有について被上告人に対抗するに足る正当の権原を有することは、他に上告人らの何ら主張しないところである」からというのである。

けれども、原審の引用した一審判決（事実の摘示）によると、上告人A1は、右「何ら権原なく本件家屋を占有している」旨の被上告人の主張を否認していることが窺われるから、これを認めて争わなかつたのではなく、右はむしろ当事者間に争いのある事実と解さなければならない。

もつとも原判決は、この点に関し特に割註を附し、「上告人A1は、A2の使用人として占有しているというのであるから、反証のないかぎり上告人A2と共同して占有しているものと認める」旨判示している。しかしこれとても前示一審判決の摘示事実によれば、「被告（上告人）A2の使用人として本件家屋に居住しているに過ぎない」とあつて、必ずしも占有の事実を認めたものとは解されないばかりでなく、使用人が雇主と対等の地位において、共同してその居住家屋を占有しているものというには、他に特段の事情があることを要し、ただ単に使用人としてその家屋に居住するに過ぎない場合においては、その占有は雇主の占有の範囲内で行われているものと解するのが相当であり、反証がないからといつて、雇主と共同し、独立の占有をなすものと解すべきではない。

されば、原判決は当事者間に争いのある事実につき自白の成立を認めたことに帰するのであり、他に特段の事情あることにつき何ら説示せず、たやすく上告人A1の不法占有を認め、家屋明渡のほかには賃料相当の損害金支払の義務までも認めた原判決は、他人の使用人の占有および不法行為に関する法の解釈を誤まり、ひいては審理不尽、理由不備の違法に陥つたものというべく、この部分に関する論旨は結局理由あるに帰し、原判決中上告人A1に対する部分は破棄を免れない。なお違憲をいう点もあるが、その実質は原審の単なる法令違背を主張するに帰するから採るを得ない。

よつて、上告人A1につき民訴四〇七条、上告人A2につき同三九六条、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 高木常七 裁判官 斎藤悠輔 裁判官 入江俊郎 裁判官 下飯坂潤夫）