

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 58(オ)457	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)888
裁判年月日	昭和 62 年 10 月 8 日	原審裁判年月日	昭和 58 年 1 月 26 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	民集 第 41 卷 7 号 1445 頁		

判示事項	無断転貸を理由とする土地賃貸借契約の解除権の消滅時効の起算点
裁判要旨	無断転貸を理由とする土地賃貸借契約の解除権の消滅時効は、転借人が転貸借契約に基づき当該土地の使用収益を開始した時から進行する。

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	<p>上告代理人菅生浩三、同葛原忠知、同川崎全司、同丸山恵司、同甲斐直也、同川本隆司、同藤田整治の上告理由第一点について</p> <p>所論の点についての原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取捨判断、事実の認定を非難するものにすぎず、採用することができない。</p> <p>同第二点について</p> <p><u>賃貸土地の無断転貸を理由とする賃貸借契約の解除権は、賃借人の無断転貸という契約義務違反事由の発生を原因として、賃借人を相手方とする賃貸人の一方的な意思表示により賃貸借契約関係を終了させることができる形成権であるから、その消滅時効については、債権に準ずるものとして、民法一六七条一項が適用され、その権利を行使することができる時から一〇年を経過したときは時効によつて消滅するものと解すべきところ、右解除権は、転借人が、賃借人（転貸人）との間で締結した転貸借契約に基づき、当該土地について使用収益を開始した時から、その権利行使が可能となつたものといふことができるから、その消滅時効は、右使用収益開始時から進行するものと解するのが相当である。</u></p> <p>これを本件についてみるに、原審の適法に確定したところによれば、(1) 本件(一)土地の所有者であるDは、大正初年ころ、E合資会社（以下「訴外会社」という。）を設立し、同社をして右土地を含む自己所有不動産の管理をさせてきたものであるところ、上告人は、昭和三四年六月二二日、相続により、本件(一)土地の所有権を取得した、(2) Fは、前賃借人の賃借期間を引き継いで、昭和一一年七月二九日、訴外会社から本件(一)土地を昭和一五年九月三〇日までの約定で賃借し、同地上に三戸一棟の建物（家屋番号二二番、二二番の二及び二二番の三）を所有していたものであるところ、被上告人B1は、昭和二〇年三月一七日、家督相続によりFの権利義務を承継した（右賃貸借契約は昭和一五年九月三〇日及び同三五年九月三〇日にそれぞれ法定更新された。）、(3) 被上告人B2株式会社（以下「被上告人B2」という。）は、昭和二五年一二月七日、被上告人B1から前記二二番の三の建物を譲り受けるとと</p>

もに、本件(一)土地のうち右建物の敷地に当たる本件(四)土地を訴外会社の承諾を受けることなく転借し、同日以降これを使用収益している、(4) 訴外会社は、昭和五一年七月一六日到達の書面をもつて被上告人B1に対し、右無断転貸を理由として本件(一)土地の賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした、というのであり、また、被上告人B2及び同B3を除くその余の被上告人らが、本訴において、右無断転貸を理由とする本件(一)土地の賃貸借契約の解除権の消滅時効を援用したことは訴訟上明らかである。以上の事実関係のもとにおいては、右の解除権は、被上告人B2が本件(四)土地の使用収益を開始した昭和二五年一月七日から一〇年後の昭和三五年一月七日の経過とともに時効により消滅したものというべきであるから、上告人主張に係る訴外会社の被上告人B1に対する前記賃貸借契約解除の意思表示は、その効力を生ずるに由ないものというべきである。これと同旨の原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は、これと異なる見解に基づいて原判決を論難するものにすぎず、採用することができない。

同第三点について

原判決が上告人の被上告人B2及び同B3に対する請求に関して所論指摘の判示をしているものでないことは、その説示に照らし明らかであるから、原判決に所論の違法があるものとは認められない。論旨は、原判決を正解しないでその違法をいうものにすぎず、採用することができない。

同第四点について

原審の適法に確定した事実関係のもとにおいて、被上告人B2は、訴外会社ひいては上告人に対抗できる転借権を時効により取得したものであるということが出来るものというべきであるから、これと同旨の原審の判断は、結論において是認することができる。論旨は、ひつきよう、判決の結論に影響しない事由について原判決の違法をいうものにすぎず、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 佐藤哲郎 裁判官 角田禮次郎 裁判官 高島益郎 裁判官 大内恒夫 裁判官 四ツ谷巖)

---

※参考：判例タイムズ 622号 72頁、判例時報 1266号 23頁、金融商事判例 790号 3頁