

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	平成 14(受)1565	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	土地明渡請求事件	原審事件番号	平成 13(ネ)5177
裁判年月日	平成 17 年 3 月 10 日	原審裁判年月日	平成 14 年 7 月 9 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄差戻		
判例集等	集民 第 216 号 379 頁		

判示事項	土地の無断転貸をした賃借人が賃貸人に対し転借人が不法に投棄した産業廃棄物を賃貸借契約終了時に撤去すべき義務を負うとされた事例
裁判要旨	土地の賃借人が同土地を無断で転貸し、転借人が同土地に産業廃棄物を不法に投棄したという事実関係の下では、賃借人は、賃貸借契約の終了に基づく原状回復義務として、上記産業廃棄物を撤去すべき義務を負う

全文

主 文

原判決のうち被上告人に関する部分を破棄する。

上記部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人齊藤誠，同藤本純の上告受理申立て理由（排除されたものを除く。）について

1 原審の確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(1) 上告人らは、平成 3 年 1 1 月，第 1 審判決別紙物件目録記載の各土地（以下「本件土地」という。）を購入し、栃木県の許可を得て、これを上告人 A の経営する会社の産業廃棄物最終処分場として使用していたが、平成 7 年 1 0 月以降は使用を中止し、その売却先又は借受先の紹介を被上告人及び D（以下「D」という。）に依頼していた。

(2) 上告人らは、被上告人及び D の仲介により、平成 9 年 1 0 月 6 日，E（以下「E」という。）に対し、賃料を年額 1 5 0 万円，使用目的を資材置場，契約期間を 1 年とし、賃貸人の作成した承諾書なしに本件土地を転貸し又は賃借権を譲渡することを禁ずるとの約定で、本件土地を賃貸した（以下、この契約を「本件賃貸借契約」という。）。また、被上告人は、同日、上告人らに対し、E が本件賃貸借契約に基づき負担する債務につき、連帯保証した（以下、この契約を「本件連帯保証契約」という。）。

(3) E は、平成 9 年 1 0 月 9 日，上告人らの承諾を得ることなく、F（以下「F」という。）に対し、賃料を年額 5 0 0 万円，使用目的を資材置場，契約期間を 1 年として、本件土地を転貸した。なお、F は、本件土地を産業廃棄物の処分場として使用し、利益を得るつもりであったが、上記転貸借契約の締結に当たっては、これを秘していた。

(4) F は、G 産業株式会社と契約し、平成 9 年 1 0 月 1 4 日ころから同年 1 1 月 5 日ころまでの間に、本件土地にコンクリートの塊、ビニールの塊、廃プラスチック類、解体資材等の産業廃棄物合計約 1 1 6 0 立方メートルを投棄させた。

(5) 上告人らは、平成 9 年 1 1 月 2 7 日，本件賃貸借契約を無断転貸及び用法違反を理由として解除し、E，被上告人及び D に対し、2 週間以内に上記産業廃棄物を完全に撤去して本件土地を明け渡すよう催告した。その後、E は本件土地を明け渡したものの、投棄された産業

廃棄物は放置されたままである。

(6) Fは、平成10年7月31日、廃棄物の処理及び清掃に関する法律違反の罪で略式起訴され、同年8月5日に罰金50万円の刑に処せられた。

2 本件は、上告人らが、被上告人に対し、本件連帯保証契約に基づき、本件賃貸借契約終了に基づく原状回復義務の不履行による損害賠償を求めた事案である。

3 原審は、上記事実関係の下において、次のとおり判断して、上告人らの請求を棄却した。

産業廃棄物の本件土地への投棄は、専らFが単独で行った犯罪行為であるから、Eは、Fへ無断転貸をしたものの、このような犯罪行為である産業廃棄物の投棄についてまで、賃貸借契約の解除に伴う原状回復義務として責任を負うものではないと解するのが相当である。そうすると、Eの連帯保証人である被上告人がこの点について責任を負う余地はない。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

不動産の賃借人は、賃貸借契約上の義務に違反する行為により生じた賃借目的物の毀損について、賃貸借契約終了時に原状回復義務を負うことは明らかである。前記事実関係によれば、Eは、本件賃貸借契約上の義務に違反して、Fに対し本件土地を無断で転貸し、Fが本件土地に産業廃棄物を不法に投棄したというのであるから、Eは、本件土地の原状回復義務として、上記産業廃棄物を撤去すべき義務を免れることはできないというべきである。

以上と異なる見解に立って、賃借人であるEがFにより投棄された産業廃棄物を撤去すべき義務を負わないことを理由に、Eの連帯保証人である被上告人の責任を否定し、上告人らの被上告人に対する請求を棄却した原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は理由があり、原判決のうち被上告人に関する部分は破棄を免れない。そして、更に審理を尽くさせるため、前記部分を原審に差し戻すこととする。

よって、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 泉徳治 裁判官 横尾和子 裁判官 甲斐中辰夫 裁判官 島田仁郎 裁判官 才口千晴)

※参考：判例タイムズ1180号187頁、判例時報1895号60頁、金融法務事情1746号124頁、最新・不動産取引の判例（RETIO）212頁