

# 「第308回判例・事例研究会」

日 時	令和元年8月28日
場 所	湊総合法律事務所 第1会議室
報 告 者	弁護士 湊 信 明

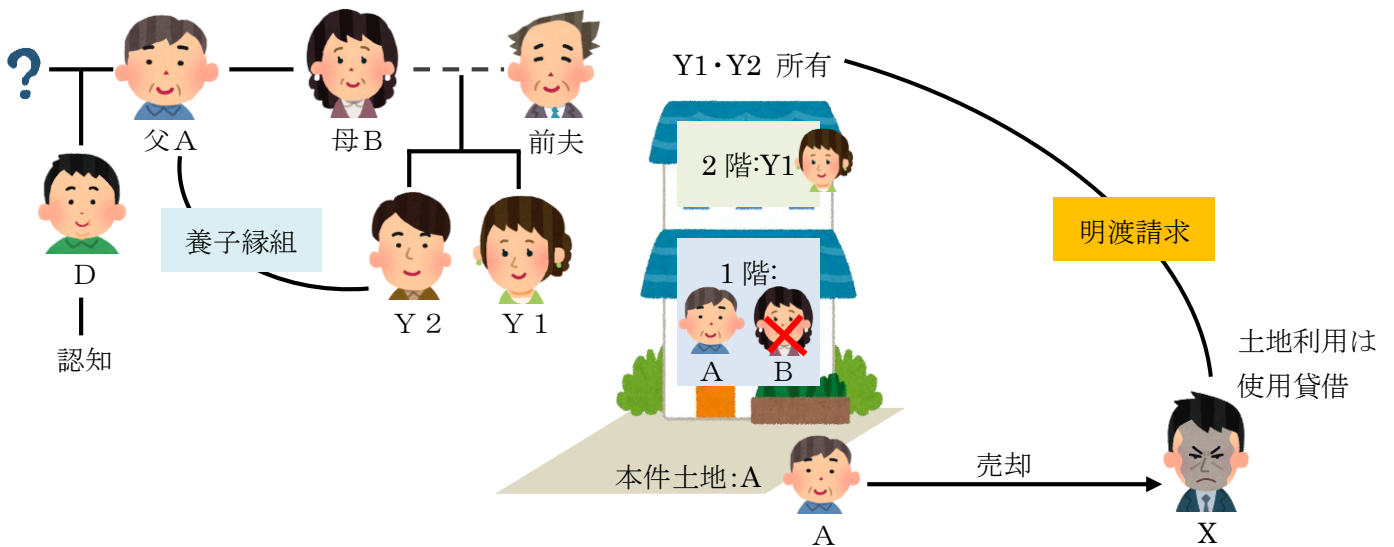
## 【判 例】

### ■事件の表示

事 件 名 建物収去土地明渡等請求控訴事件  
管轄裁判所 東京高等裁判所  
事 件 No. 平成29年（ネ）第4535号  
判 決 平成30年5月23日

### ■事案の概要

使用貸借の土地の譲受人による建物収去土地明渡請求を権利濫用と認定した上で、一億円の立退料を支払うことにより権利濫用とはならないとした事例



S 38にAに認知したDがいることがY1にバレる  
→Y1とAの関係悪化

AがDと不動産仲介業者E、不動産会社Fと本件土地の売却を画策

第一契約 A→F 6400万円で本件土地売却  
Aの強い希望で、売買契約をYらに通知せず

第二契約 F→X  
登記はA→Xに中間省略

## ■判例

Xの本件請求に対し、原審（東京地判平29.7.7[本郷後掲四六]）は、本件土地の売買価格の低廉さ（更地価格は2億6000万円超であるが、売買価格はいずれも6000万円台）、本件第一売買契約と第二売買契約を同時に行い、しかも本件土地上に存する建物所有者・居住者に権利関係を尋ねることなく秘して行うという取引行為の異常さ、反面、高齢かつ脳梗塞・狭心症・心筋梗塞等で入退院を繰り返しているY1につき、自己のあずかり知らぬところで行われた本件順次売買によって、Xに対し、多額に及ぶと想定される本件建物の収去費用を負担して本件土地を明け渡さなければならなくなるという結果は、均衡を大きく欠くものといわざるを得ず、XがYらに対する建物収去土地明渡しを請求することは権利の濫用として許されないもの、とした。

Xは控訴し、その際、予備的に5000万円の支払との引換による本請求を追加した。

本判決は、主位的請求については、使用借権者である「Yらは・・・Xに対抗し得る占有権原を有していないから、権利の濫用に当たるとの特段の事情が認められない限り、本件土地の所有権に基づき、Xは、Yらに対し、本件建物を収去し、本件土地の明渡しを求めることができる」とし、本件ではその特段の事情が認められるから、原審同様、Xの請求は権利濫用に当たるとして控訴を棄却したが、予備的請求については、立退料を「1億円」として、その引換給付を認めた。

## ■解説

1. 使用貸借は無償契約であるから、返還の時期を定めなかったときは、貸主は、契約目的に従い使用及び収益が終わった時に（ただし、その使用及び収益が終わる前であっても、使用及び収益をするのに足りる期間を経過した時は）、直ちに返還を請求でき（民法五九七条二項）、また、返還の時期並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも返還を請求することができる（同条三項）。

ただ、使用貸借においても、貸主・借主の「信頼関係」が基礎となっていることは、賃貸借と同様であるから、無条件の明渡請求は、信義則に反し権利濫用となるとの誹りを免れないが、その際、貸主と借主との間の信頼関係破壊の程度に応じた調整機能を果たすものとして、賃貸借契約における明渡請求につき正当事由の補強として認められる「立退料」が承認されるべきであり、これによって、権利濫用となるとの誹りを免れることができる（大阪高判平2.9.25判夕七四四、一三一など。）

2. 以上の借主保護の法理は、当事者間の問題である。

使用貸借の目的物が第三者に譲渡され、その譲受人（新所有者）から借主に対し明渡請求がされた場合については、前記の当事者間の諸事情は、原則として問題とならない。使用貸借に対抗力がない以上、貸主がその地位を引き継ぐ理由はないからである。

しかし、その場合でも、第三者からの明渡請求について、これを権利濫用と認め、その上で、立退料（補償金）の支払により権利濫用とならないというのが本判例である（先例として、東京高判平5.12.20本誌一四八九、一一八がある）