

建物収去土地明渡請求が権利濫用となる場合の立退料支払いの意義

【文献種別】 判決／東京高等裁判所
【裁判年月日】 平成30年5月23日
【事件番号】 平成29年（ネ）第4535号
【事件名】 建物収去土地明渡等請求控訴事件
【裁判結果】 控訴棄却、一部認容・一部棄却
【参照法令】 民法597条2項・3項
【掲載誌】 判時2409号42頁

LEX/DB 文献番号 25563509

事実の概要

1 Aは、昭和40年2月、妻Bの父から、かねてより賃借していた土地（以下「本件土地」という。）を購入した。Bには、前夫Cとの間にもうけた子 Y_1 ・ Y_2 がおり、また、Aには、昭和38年に認知したDがいた。Aは、昭和50年10月頃、自身の財産をBに遺贈する旨の遺言状（以下「本件遺言状」という。）を作成し、その中で、Dについても言及していた。

その後、Aは、昭和52年4月、本件土地上に建物（以下「本件建物」という。）を建築し、1階にA・B、2階に Y_1 家族が居住した。B死亡後に成立した遺産分割協議の後、本件建物は Y_1 及び Y_2 の共有となった。

2 Aは、平成25年6月以降、判断能力低下が認められた（医師の所見では認知症ではなかった）。また、 Y_1 は、平成26年以降、入退院を繰り返すようになった。そのため、A及び Y_1 の世話のため、 Y_1 の長女とその家族が本件建物に同居を開始した。しかし、その結果としてAは本件建物1階の1室で生活することとなったため、Aは不満を感じるようになった（同居家族とのトラブルも頻発していた）。Aは、平成26年11月以降、Dを通じて、E株式会社の仲介のもと本件土地の売却を検討し、 Y_1 によって管理されていた実印の改印手続も済ませた。同年暮れに Y_1 が本件遺言状を発見し、そこでDの存在を知った Y_1 とAの関係は修復不能となり、Aは、平成27年2月3日、本件建物を退去した。

Aは、平成27年2月19日、F株式会社に対

し、本件土地を6,400万円で売却した（以下「本件第一売買契約」という。）。この際、AとYらとの本件土地利用は使用貸借であること、Yらに確認せず現状のまま売却することをFが了承すること、Yらとの間に紛争が生じてもA・F間では何らの請求もしないことを特約として合意した。さらに同日、Fは、X株式会社に対し、本件土地を6,827万6,800円で売却した（本件第二売買契約）が、その際にも本件第一売買契約におけるのと同旨の特約が定められた（以下、本件第一売買契約と本件第二売買契約を「本件順次売買」という。）。本件土地は更地価格で2億6,000万円超が相場であったが、本件第一売買契約にあたって、Eが買取りを打診した不動産業者5社の回答中でFが最も高額な6,400万円を提示したものであった。

Xは、Yらに経緯を説明した上で、本件建物を5,000万円で買い取ることを提案した（ただし、Xは、Aに対して、本件建物を1億円で買い取ると説明していた）もののYらに拒絶されたため、本件土地の所有権に基づき、本件建物を収去して本件土地を明け渡すことを求めて訴訟を提起した。

3 原審（東京地判平29・9・7判時2409号46頁）は、前提として、本件土地の所有権がXにあることと、Yらに本件土地の占有権原はないとした上で、本件土地の売買価格の低廉さや、本件順次売買を同時に行ったこと、本件建物に現に居住するYらに権利関係を確認しなかったこと、本件建物の収去費用（2,000万円程度という見積りが示されていた）を Y_1 に負担させることといった事情を総合考慮して、「XがYらに対し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」とした。

Xは、自らの請求が権利濫用にあたる点について控訴し、権利濫用にあたるとしてもYらに5,000万円を支払うこととの引き換えであれば権利濫用にはあたらないとして、予備的に引換給付判決を求めた。

判決の要旨

控訴棄却、一部認容・一部棄却。

権利濫用について、「Xは、本件土地上にYらが本件建物を所有して、Y₁が本件建物で生活していることを認識しつつ、高齢で本件土地をめぐる権利関係を十分に把握しているとは思われないAから、極めて低廉な底地価格でもって本件土地を購入して巨額な経済的な利益を得た上、本件建物の敷地利用権が使用貸借であって対抗力を有しないことを奇貨として、本件土地の使用借人であるYらの生活等に及ぼす影響等を考慮せず、Aに対して説明した1億円で本件建物の買い取りも提案することなく、巨額な利益を保持したまま本件主位的請求をしていることになるから、権利の濫用に当たるものというべきである」として控訴を棄却した。

そして引換給付を求めた予備的請求については、「Aは、XからYらに対して1億円で本件建物を買取るという提案がされるとの前提で、本件第一売買契約に踏み切っており、Xもそのような説明をした」ことから、この1億円の立退料が支払われればXの利益も暴利ではなくYらの利益は十分に保護されており、そもそも今回の事態を招いた原因が、YらのAに対する言動にあることを総合して、「Yらに対し1億円の支払いをすることが引き換えであれば、権利濫用とはならない」として一部認容・一部棄却と判決した。

判例の解説

一 問題状況

使用貸借においては、返還の時期の定めの有無や使用・収益の目的の定めの有無によって、目的物の返還請求が一定の制約を受けている（民法597条2項及び3項）。その制約に加えて、返還が容易でない事情がある場合にも返還請求を封じるべきであろうか。これについては、使用貸借にお

いても貸主・借主間の信頼関係が存在することから、賃貸借と同様に、返還請求を認めるかを信頼関係破壊の法理から判断する視点を提示する見方もある¹⁾。しかし、無償契約としての拘束力にとどまる使用貸借において信頼関係を強調すると、その破壊を理由とした解除が広範に認められる危険があるとも指摘される²⁾。基本的には、条文の通り判断することとなる。

しかし、使用貸借は無償契約である以上、目的物の返還を認めることで貸主に過大な利益が生じることが妥当でなく、そのような場合の返還請求——本件のような事案では明渡請求——は権利濫用と評価して封じるのが裁判例の流れであった。事案としては、使用貸借の当事者間での明渡請求と、目的物が第三者に譲渡された場合の譲受人による明渡請求との2つの事例が想定され、本判決は後者について判断を示したものである。

二 裁判例の状況

1 使用貸借の当事者間での明渡請求

まず、使用貸借の当事者間、すなわち、使用貸主から使用借主への明渡請求については、大阪高判平2・9・25判タ744号121頁（以下「平成2年判決」という。）³⁾が、無償での使用貸借の前提とした事情が欠けたために「もはや貸主に使用貸借の存続を強いることが酷と認められるときは、貸主は民法597条2項但書の類推適用により使用貸借を解約することが出来る」ものの、無条件での建物明渡請求は「信義則に反し、権利濫用となる」が、金員を支払うことにより、「右明渡請求が権利濫用であるとの非難を免れる」と判示した。

この際金員（立退料）は、当初貸主が裁判外で提示した825万円から若干増額した850万円であった。

2 目的物が第三者に譲渡された場合の譲受人による明渡請求

目的物の新たな所有者となった譲受人からの明渡請求については、これを権利濫用であるとして否定する裁判例が少なくない。宮崎地都城支判昭60・2・15判時1169号131頁（明渡請求が困難と見込まれる使用貸主に代わって請求するために目的物を譲り受けた者の場合）、東京高判昭61・5・28判時1194号79頁（明渡請求の便宜のために目

物的贈与を受けた者の場合）、東京高判平2・9・11判タ767号147頁（事実関係を知った上で目的物を廉価で買い受けた者の場合）等で、明渡請求が権利濫用として許されないと判断された。

本来、使用借権には第三者対抗力が認められないので、譲受人からの明渡請求を封じるために権利濫用を用いたものである⁴⁾。そして、この権利濫用の認定を補償金の支払いによって覆すことができるとしたのが東京高判平5・12・20判時1489号118頁（以下「平成5年判決」という。）である。これは、死因贈与によって取得した土地を前主の登記名義のまま放置したため、前主の養子の相続人らがその土地の所有権が自分たちのもとに相続されたと考えこれを売却し、譲受人から明渡請求がなされた事案である。判決は、土地の実質的所有者である使用借人は長年同地に居住し現在高齢で病弱であるのに対して、明渡請求をした側は不動産業者として専門知識を有するにもかかわらず権利関係の調査も使用借人との交渉も十分ではなく、提示した補償金4,200万円では同程度の土地建物を取得することが困難であること等から、「補償金として5,000万円を支払うことにより初めて、権利の行使として是認され、濫用にはならないものと認められる」とした。

三 分析

1 本判決の枠組み

本判決は、XのYらに対する建物取去土地明渡請求を権利濫用として許さないが、1億円を支払うこととの引き換えであれば権利濫用とはならないと判示した。平成2年判決及び平成5年判決と同じ判断枠組みを採用したと思われる。

Xが専門知識を有する会社でありながらYらに相談することなく本件順次売買を行ったこと、AもY₁も体調や判断能力に不安を抱える者であったこと、Xの利益が巨額であることから、権利濫用と評価されたものである。その評価については後述するとしても、X・E・Fの三社が大きな利益を得るために行動したことは間違いない。ただ、Yらとの関係が悪化していたAがYらに相談することを躊躇した気持ちも理解できる。本件土地を売却して連絡を絶ちかかった意思を固めており、高齢と病氣により判断能力に不安があったとしても、本件のような行動に出た意図は一貫している。

そういった事情から、Yらに1億円を支払えば

権利濫用とはならないと判断したと思われる。これは、ある程度の金銭を支払えば「濫用性を買取れる」⁵⁾としたわけではなく、やはり無償契約たる使用貸借での明渡請求それ自体は原則として認められるという立場から、双方の利益を総合的に考慮して不公平な結論を回避したと考えるべきであろう⁶⁾。

2 権利濫用の機能

本判決は、権利濫用を持ち出すことで使用貸借における明渡請求を許さなかったが、権利濫用法理にはどのような機能があるのだろうか。大きく、①不法行為法における違法性判断基準としての機能、②強制調停機能、③法欠缺補充機能の3つに分類されるが、①については受忍限度論や違法性論に解消され、③についても他の法理へと解消されていっている⁷⁾。

本判決との関係では、権利濫用法理が、「不当な結果を避け、具体的平衡をうるための一種の強制調停の作用を果たしている」⁸⁾とする②強制調停機能から検討する見方もあり得る。ただ、あくまでも本件のXは所有者として明渡請求をしているだけで、権利濫用法理によって本来は支払義務のない1億円が法的に根拠付けられたにすぎないので、調停とは異なるように思われる⁹⁾。

3 権利濫用という評価の当否

(1) 結論として、XからYらに対して1億円の支払いがあれば権利濫用とはならないとしているが、この1億円の根拠は何であろうか。

本件第一売買契約では6,400万円でFがこれを取得し、本件第二売買契約では6,800万円余でXがこれを取得した。本件土地には本件建物が存在し、その取去費用は2,000万円程度と見込まれていた。そしてXは、Y₁に対して、本件建物を5,000万円で買い取ることを提案していた。もしこれにY₁が同意していたならば、単純計算でXは1億4,000万円弱の費用で更地となった本件土地を取得できることとなる。本件土地の更地価格は2億6,000万円超であったことと比較してXが巨額な経済的利益を得ることが、権利濫用にあたることの根拠とされた。しかしその一方で、XがYらに1億円を支払うこととの引き換えであれば、明渡請求も権利濫用とはならないとしている。この場合にXが負担する費用は1億9,000万円弱

である。

いずれの場合においてもXには大きな利益が存在するが、築40年以上の本件建物を5,000万円で購入するという提案は、Yらにとっても相当の利益のある話であったと思われる。そもそも、本件土地はA所有であり、更地価格の3割にも満たない低廉な価格(6,400万円)で売却したことは、XとYらとの間での明渡請求の法的評価には影響を及ぼさないはずである。実際、判決においても、Yらの言動が原因でAとの関係が悪化したことを認定しているので、低廉な価格であっても、AとしてはYらとの連絡を絶つことができればそれで十分であるとの意思であった(本件順次売買に際してAがYらに何ら相談しなかったことや、特約の内容からも明らかである)。Xら三社としては、親族間で権利関係が複雑化している物件を買い受けるのであるから、ある程度買い叩くこともあり得るはずである。

(2) 筆者には、更地価格2億6,000万円超の本件土地を、1億4,000万円弱で取得することと1億9,000万円弱で取得することとの間にどの程度の差が存在するのかかわからない。判決は、Xによる明渡請求の権利濫用というよりも、本件順次売買にあたってXら三社がAに対して、Yらから本件建物を1億円で買い取るという説明をしていたにもかかわらず、実際には5,000万円を提示したことを問題視したのではないだろうか。だからこそ、引換給付判決にあたって支払いを1億円としたのだと思われる。そうすると、本判決の結論は、明渡請求の権利濫用性が1億円で払拭される¹⁰⁾としたのではなく、目的物の譲受人が前主に約束した内容を破ったことが禁反言(矛盾行為禁止の原則)に抵触することを理由として1億円の支払いを命じられたと理解できないだろうか。

禁反言(矛盾行為禁止の原則)については、相手方の信頼の有無を基準として、「先行行為抵触型」と「信頼惹起型」の類型を示して分析がなされている¹¹⁾。本件は、XがAに約束した内容通りに行動しなかったのにすぎないのだが、1億円の支払いを命じた判決からは、XとYらの間にAとの約束を反映させたと考えられる。平成2年判決は裁判外で提示した825万円から850万円への支払額の増額、平成5年判決は4,200万円から5,000万円の増額を命じているが、その基準は不明確との批判が見られた。それに対して本判決は、

XらがAに提示した金額である1億円を支払えとしたのであるから、本判決は平成2年判決や平成5年判決の延長線上に位置づけられるものの、事案を異にするとともに評価できよう。権利濫用法理と禁反言及びその背景にある信義則との関係につき、改めて検討する必要があるのではないだろうか¹²⁾。

●—注

- 1) 評者不明「匿名コメント記事(本件判批)」判時2409号43頁。笹村將文「不動産使用貸借の終了事由について」判タ906号23頁以下の整理も参照。
- 2) 中田裕康『契約法』(有斐閣、2017年)382頁。近江幸治「民法理論のいま——実務への架橋という課題(2)使用貸借の明渡請求が権利濫用とされる場合に立退料を支払えば権利濫用ではなくなるか」判時2410号126～127頁は、「賃貸借契約における『正当の事由』判断(利益衡量的判断)の類推」として検討する。
- 3) 平成2年判決以前にも、使用貸借の場合に金銭を支払うことに意味を持たせた判決は存在した(東京地判昭26・8・26下民集2巻11号26頁、東京高判昭56・2・26判タ449号70頁、東京地判平元・6・26判時1340号106頁)が、権利濫用になるかの判断の中で取り上げたのは平成2年判決が最初である(岡本詔治「判批(平成5年判決)」法時67巻11号77頁参照)。
- 4) 山野目章夫編『新注釈民法(1)総則(1)』(有斐閣、2018年)226～227頁[平野裕之]では、譲受人がももとの貸主との共同不法行為ないしその助用に近い関係にある場合には、使用貸借においても例外的に譲受人への対抗を認めることにより処理されるべきとの見解も示されている。
- 5) 原田純孝「判批(平成2年判決)」判タ757号65頁。
- 6) 岡本・前掲注3)78頁。
- 7) これらの分析は山野目・前掲注4)207～208頁[平野裕之]。
- 8) 鈴木禄弥『物権法の研究』(創文社、1976年)64頁。ただし、近江・前掲注2)128頁は、そこから「立退料の支払いにより権利濫用とはならない(引換給付判決)との判断に通じると考えることに懐疑的である。
- 9) 岡本・前掲注3)78頁。
- 10) 評者不明・前掲注1)43頁。
- 11) 谷口知平=石田喜久夫編『新版注釈民法(1)総則(1)(改訂版)』(有斐閣、2002年)98頁以下[安永正昭]。この分析については、有賀恵美子「矛盾行為と信義則——わが国における禁反言則展開のために」新美育文選『現代民事法の課題』(信山社、2009年)34頁以下参照。
- 12) 山野目・前掲注4)237頁[平野裕之]。