

令和2年3月26日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成31年(ワ)第5784号 建物収去土地明渡等請求事件 (以下「基本事件」という。)

令和元年(ワ)第12299号 独立当事者参加申出事件 (以下「参加事件」という。)

5 口頭弁論終結日 令和元年12月26日

判 決

横浜市

原 告

A 株式会社

同代表者代表取締役

B

同訴訟代理人弁護士

10

同

同

同

東京都目黒区

15 被 告

C

同所

被 告

D

川崎市

参 加 人

E

20

同訴訟代理人弁護士 塩 谷 昌 則

主 文

1 被告らが、原告に対し、別紙物件目録記載2の土地について、同目録記載1の建物所有目的の賃借権を有することを確認する。

2 原告の請求をいずれも棄却する。

25

3 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

1 原告（基本事件）

(1) 被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載1の建物を収去して、同目録記載2及び3の各土地を明け渡せ。

(2) 被告らは、原告に対し、各自、15万0201円及びこれに対する平成31年2月27日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

(3) 被告らは、原告に対し、各自、平成31年3月6日から別紙物件目録記載2及び3の各土地の明渡済みまで1か月当たり5万0067円の割合による金員を支払え。

2 参加人（参加事件）

主文1項及び2項と同旨

第2 事案の概要

本件は、原告が、別紙物件目録記載1の建物（以下「本件建物」という。）を共有する被告らとの間で、本件建物の所有を目的とする別紙物件目録記載2及び3の各土地（以下、併せて「本件各土地」という。）の賃貸借契約を締結していたところ、賃料不払を理由に同賃貸借契約を解除したと主張して、被告らに対し、同賃貸借契約終了に基づき、①本件建物の収去及び本件各土地の明渡し、②被告ら各自につき未払賃料15万0201円及びこれに対する平成31年2月27日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払、③被告ら各自につき同年3月6日（賃貸借契約解除の日の翌日）から本件各土地の明渡済みまで1か月当たり5万0067円の割合による賃料相当損害金の支払を求めたところ（基本事件）、被告 C（以下「被告 C」という。）に対する連帯保証債権に基づいて本件建物の被告 C の共有持分につき強制競売開始決定を得た参加人が、原告による上記解除の効力を争い、被告らが原告に対して別紙物件目録記載2の土地（以下「本件土地」という。）について本件建物の所有を目的とする賃借権を有することの確認を求めて独立当事者参加の申出をした（参加事件）

事案である。

1. 前提事実（当事者間に争いのない事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定できる事実）

(1) 別紙物件目録記載の不動産をめぐる権利関係等

5 ア 土地の所有権

(ア) F は、平成30年9月27日当時、別紙物件目録記載4の土地（以下「本件分筆前土地」という。）を所有していたところ、同日、原告に対して本件分筆前土地を売却し、本件分筆前土地について同売買を原因とする原告への所有権移転登記がされた（甲2）。

10 (イ) 本件分筆前土地は、平成30年10月24日、本件各土地の2筆に分筆された（甲2、3）。

(ウ) 原告は、平成30年10月3日、G との間で別紙物件目録記載3の土地と別の土地とを交換し、同年11月19日、別紙物件目録記載3の土地について同交換を原因とするG への所有権移転登記がされた（甲3）。

15 (エ) 原告は、本件土地を所有している。

イ 建物の所有権

20 (ア) H （以下「H」という。）及び I （以下「I」という。）は、昭和59年11月18日に本件建物を新築し、同年12月4日、本件建物について同人らを共有者（共有持分：H 29分の23、I 29分の6）とする所有権保存登記がされた（甲1）。

(イ) I は昭和63年3月12日に、H は平成28年1月2日にそれぞれ死亡し、順次相続の結果、同日、被告らが本件建物を共有（共有持分：各58分の29）するに至った（甲1）。

25 ウ 賃貸借契約の成立

(ア) F と被告らとの間では、平成30年8月1日までに、本件分筆前

土地について、本件建物の所有を目的とする以下の内容の賃貸借契約が成立していた（以下「本件賃貸借契約という。」）（甲5）。

a 賃料 月額5万0067円

b 賃料の支払時期 毎月末日までに当月分を支払う

5 (イ) 本件賃貸借契約は、 J と K との間で昭和59年6月12日
又はそれ以前に締結された、本件分筆前土地を包含する m²の
土地の賃貸借契約を起源とするものであり、その詳細な経緯は不明である
ものの、貸主及び借主の死亡及び相続による契約主体の変更や、契約対象
土地の範囲の変更を経た後に成立したものであった（甲4、弁論の全趣旨）。

10 (ウ) 原告は、上記ア(ア)のとおり平成30年9月27日に F から本件分
筆前土地を買い受けたことにより、同人から本件賃貸借契約における貸主
の地位を承継した。原告及び被告らは、これに併せて、同年11月分以降
の賃料の支払時期につき、毎月末日までに翌月分を支払うという約定に変更
した（甲6、7、弁論の全趣旨）。

15 なお、原告が本件分筆前土地を買い受けた当時、被告らは本件賃貸借契
約に基づく平成30年8月分の賃料を延滞した状態であり、また、後記
(4)イのとおり本件建物の被告 C の共有持分（以下「本件建物持分」とい
う。）については既に強制競売開始決定がされていたが、原告はこれらの
ことを知っていた。

20 被告らは、平成30年11月分の賃料も延滞したが、その後、同年8月
分も含め、延滞状態は一旦解消された（甲13～15）。

(2) 原告による本件賃貸借契約の解除

25 ア 被告らは、本件賃貸借契約に基づく平成30年12月分から平成31年2
月分までの賃料（合計15万0201円）の支払を怠った（以下「本件賃料
不払」という。）。

イ 原告は、本件賃料不払に係る賃料を7日以内に支払うよう求め、その支払

がない場合は本件貸借契約を解除する旨の被告ら宛ての平成31年2月25日付け通知書（以下「本件通知書」という。）を作成し、①原告の従業員である L（以下「L」という。）において、同月26日、これを被告らにそれぞれ手渡すとともに、②これを内容証明郵便としても発送し、同内容証明郵便は同月27日に被告 C に到達した。（甲8～10、16の1・2）

5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

(3) 参加人の被告 C に対する債権の存在

ア 参加人の父である M（以下「M」という。）は、株式会社 N（代表者被告 C。以下「N」という。）に対し、平成21年8月から平成23年4月までの間に、4回にわたって合計1450万円を貸し付けた。

イ M は、N に対し、上記アの貸付の残金の支払を求める訴訟を提起し（横浜地方裁判所川崎支部平成23年(ワ)第1215号）、同裁判所は、平成24年1月30日、M の上記訴えに係る請求を認容し、N に対して1113万9342円及びうち元金1110万円に対する遅延損害金の支払を命じる判決を言い渡した。M は、同判決に基づき、N の複数の売掛債権等（合計727万2490円）を差し押さえた。

ウ M は、被告 C の懇請に応じ、平成24年3月12日、上記イの差押えを取り下げるとともに、N との間で、①貸金元金1190万円について毎月50万円ずつ支払い、②支払が滞った場合は残金に年14%の遅延損害金を付する旨の債務弁済契約を締結し、被告 C は、M に対し、同契約に基づく N の債務を連帯保証する旨を書面で約した。

エ N は、上記ウの債務につき、平成24年10月31日までに合計301万0003円を支払ったが、その余の支払をせず、M は、N 及び被告 C に対し、残元金919万9177円及びこれに対する平成24年11月8日から支払済みまで年14%の割合による遅延損害金の連帯支払請求権を有するに至った（以下、同各債権を「本件貸金債権」及び「本

件連帯保証債権」という。)

オ Mは平成25年1月18日に死亡し、その子である参加人が本件貸金債権及び本件連帯保証債権を相続した。

(丙8)

5 (4) 参加人による債務名義の取得及び本件建物持分に対する強制競売手続等

ア 参加人は、被告Cに対し、本件連帯保証債権に基づく債務の履行を求め
る訴訟を提起し(東京地方裁判所平成30年(ワ)第10762号)、同裁判
所は、同年5月24日、参加人の上記訴えに係る請求を認容する判決を言い
渡した(丙8)。

10

イ 参加人は、本件連帯保証債権を請求債権として、本件建物持分につき強制
競売を申し立て(東京地方裁判所平成30年(ヌ)第222号。以下「本件
強制競売事件」という。)、同裁判所は、平成30年8月10日に強制競売開
始決定をし、同月13日、本件建物持分についてその旨の差押登記がされた
(丙7, 9)。

15

ウ 東京地方裁判所は、平成30年12月27日、本件強制競売事件について、
入札期間(平成31年2月26日午前9時~同年3月5日午後5時)、開札
期日(同月12日午前9時30分)、売却決定期日(同月18日午前11時)
及び売却基準価格(4163万円)を定める等の売却実施処分をした(丙1
2)。

20

エ 本件強制競売事件においては、神奈川県信用保証協会による平成30年1
0月31日付けの配当要求(元金2982万1075円及び遅延損害金)及
び川崎市信用保証協会による平成31年2月4日付けの配当要求(元金55
11万7483円及び遅延損害金)があった(丙13, 14)。

25

オ 神奈川県信用保証協会は、本件建物について強制競売を申し立て(東京地
方裁判所平成31年(ヌ)第44号)、同裁判所は、同年3月4日に強制競売
開始決定(本件建物持分につき二重開始決定)をした。そして、同裁判所は、

同月11日までに、本件強制競売事件の上記ウの売却実施処分を取り消した。

(丙3～5)

カ 参加人は、平成31年3月14日、東京地方裁判所に対し、本件建物の所有を目的とする本件土地の賃借権について、被告らが支払わない平成30年8月以降売却許可決定に基づく代金納付の日までの賃料(月額5万0067円)を参加人が被告らに代わって弁済することを許可する旨の地代代払許可の申立てをし、同裁判所は、同月18日、これを許可する旨の決定をした(以下「本件代払許可」という。)(丙1, 弁論の全趣旨)。

キ 参加人は、原告に対し、平成31年3月20日付けの内容証明郵便により、本件代払許可の決定を得た旨及び賃料の振込先を教えてください旨を通知し、同内容証明郵便は同月22日に原告に到達した(丙2)。また、参加人は、原告に対し、本件代払許可の決定及び上記内容証明郵便の各写しを簡易書留で送付した。これらに対し、原告は、参加人に回答をしなかった。

ク 参加人は、本件代払許可に基づき、本件土地の賃料として、横浜地方法務局に対し、令和元年6月4日に55万0737円(11か月分)、同年8月30日に15万0201円(3か月分)をそれぞれ供託した(丙16, 21)。

(5) 本件訴訟の経緯

ア 原告は、平成31年3月8日、被告らに対し、基本事件に係る訴えを提起した。

被告らは、いずれも、適式の呼出しを受けながら、令和元年6月27日の第1回口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面も提出しなかった。

イ 参加人は、令和元年5月16日、原告及び被告らに対し、参加事件に係る独立当事者参加の申出をした。

本件訴訟においては、その後、口頭弁論期日(計2回)、弁論準備手続期日(計5回)及び和解期日(計2回)が開かれ、上記各期日には原告代理人及び参加人代理人が出頭又は出席したが、被告らは、いずれも、適式の呼出し

を受けながら、上記各期日に出頭又は出席せず、答弁書その他の準備書面も提出しなかった。

2 争点及び当事者の主張

本件の争点は、①参加人は、基本事件に係る訴訟の結果によって権利が害されることを主張する第三者に当たるか、②本件賃料不払には背信行為と認めるに足りない特段の事情があるか、また、原告の基本事件に係る請求は権利濫用かである。

(1) 争点①（参加人は、基本事件に係る訴訟の結果によって権利が害されることを主張する第三者に当たるか）について

ア 参加人の主張

参加人は、本件建物持分について強制競売開始決定を得てこれを差し押さえている者であるが、基本事件において原告が勝訴し、本件賃貸借契約の解除が認められると、被告らが有する本件土地の賃借権が消滅し、本件強制競売事件の対象である本件建物部分の価値が著しく減少するし、そもそも本件建物が収去されれば対象自体がなくなってしまうのであるから、基本事件に係る訴訟の結果によって法律上又は事実上不利益を受けるおそれがある。

被告らは、基本事件で敗訴すれば本件建物及び本件土地の賃借権という大きな財産を失うことになるのに、前提事実(5)のとおり本件訴訟の各期日に出頭又は出席せず、答弁書その他の準備書面も提出しない。また、被告らとしては、前提事実(4)のとおり本件強制競売事件等が進行中であることからすると、基本事件で勝訴して本件建物及び本件土地の賃借権を保持しても、本件建物の売却代金が参加人を含む債権者に分配されるだけであり、被告らに利益はない。これらの事情によれば、被告らには詐害意思があるというべきである。

したがって、参加人は、基本事件に係る訴訟の結果によって権利が害されることを主張する第三者（民訴法47条1項前段）に当たる。

イ 原告の主張

参加人は、基本事件において原告が明渡しを求めている本件各土地ではなく、その上に存在する本件建物における被告 C の共有持分(本件建物持分)に対する差押債権者にすぎないところ、本件強制競売事件の手続は、被告らの賃借権の存否に関わらず存続するのであって、基本事件に係る訴訟の結果によって影響を受けるのは、本件強制競売事件の対象物である本件建物の経済的価値にすぎない。よって、参加人は、基本事件に係る訴訟の結果によって影響を受ける法律上の地位を有さない。

また、被告らは、原告による本件賃貸借契約の解除を認めているだけであって、参加人に対して何らの詐害意思もない。

したがって、参加人は、基本事件に係る訴訟の結果によって権利が害されることを主張する第三者(民訴法47条1項前段)には当たらない。

(2) 争点②(本件賃料不払には背信行為と認めるに足りない特段の事情があるか、また、原告の基本事件に係る請求は権利濫用か)について

ア 参加人の主張

(ア) 原告は、前提事実(1)ウ(ウ)のとおり、被告らの賃料延滞や参加人による本件建物持分の差押えを知りながら本件各土地を買い受けた不動産業者であるところ、原告の従業員である L は、平成31年2月、参加人に対し、原告自身が本件建物を買うことを打診しながら、その直後、被告らに対し、本件賃料不払を理由に本件賃貸借契約を解除するなど、参加人を含む差押債権者を出し抜くような行動を取っている。そして、本件賃料不払は3か月分にすぎないところ、原告は、参加人による賃料の代払いにも応じようとしないので、参加人は賃料を供託しているものである。

以上の事情によれば、本件賃料不払は背信行為と認めるに足りない特段の事情があり、又は、原告の基本事件に係る請求は権利濫用というべきである。

(イ) したがって、原告による本件建物の収去及び本件各土地の明渡しの請求並びに本件各土地の賃料相当損害金の請求はいずれも理由がなく、また、前提事実(4)クのとおり参加人は本件建物の賃料を供託済みであるから、原告による賃料請求も理由がない。

5 イ 原告の主張

(ア) 被告らは、原告が本件各土地の所有権を取得する以前から賃料を延滞していたところ、原告が所有権を取得してわずか2か月余りで再び賃料を延滞したのであり、原告による本件賃貸借契約の解除の効力が発生した時点では、被告らの延滞賃料は4か月分にも及んでいたものである。

10 また、参加人が上記ア(ア)で掲げる事情は、その一部は原告による解除の効力発生後のものであるなど、いずれも、原告と被告らとの間の信頼関係破壊の有無に何ら影響を与えるものではない。

以上によれば、本件賃料不払には背信行為と認めるに足りない特段の事情はないし、また、原告の基本事件に係る請求は権利濫用ではない。

15 (イ) なお、原告は、前提事実(1)ア(ウ)のとおり、G に対し、別紙物件目録記載3の土地を交換により譲渡したが、同人との間の合意により、同土地についても引き続き本件賃貸借契約における貸主の地位にとどまることを合意しているものである。

20 (ウ) したがって、基本事件における原告の請求はいずれも認容されるべきである。

第3 当裁判所の判断

1. 争点①(参加人は、基本事件に係る訴訟の結果によって権利が害されることを主張する第三者に当たるか)について

25 (1) 訴訟の結果によって権利が害されることを主張する第三者(民訴法47条1項前段)に該当するといえるためには、その第三者が当該訴訟の判決主文又は理由に法律上の利害関係を有し、かつ、当該訴訟の当事者が第三者を害する意

思（詐害意思）を有していることが必要と解される。

(2) そこで検討するに、まず、参加人は、原告が基本事件において収去を求めている本件建物における被告 C の共有持分（本件建物持分）について、本件連帯保証債権を請求債権として強制競売開始決定を得て、これを差し押さえた者であるところ、本件建物が収去されてしまえば同開始決定に係る強制競売はその対象を失ってしまうため、参加人の本件連帯保証債権そのものが直接影響を受けることになる。また、参加人は、本件代払許可により、本件土地の賃料を被告らに代わって支払う立場にあり、本件賃貸借契約についても固有の利害関係を有するに至っているものといえることができる。

そして、被告らは、基本事件において、本件建物持分だけで4163万円（売却基準価格）もする本件建物の収去を求められていながら、前提事実(5)のとおりこれに全く抵抗しないという応訴態度を示しているところ、このような客観的な状況からすれば、原告と被告らとの間で本件訴訟の進行等について協議するなどの直接のやり取りがあったか否かにかかわらず、本件建物持分に対する差押債権者である参加人との関係では、被告らの詐害意思の存在を認めるのが相当である。

(3) 以上によれば、参加人は、基本事件の訴訟の結果によって権利が害されることを主張する第三者（民訴法47条1項前段）に該当するものというべきである。

2 争点②（本件賃料不払には背信行為と認めるに足りない特段の事情があるか、また、原告の基本事件に係る請求は権利濫用か）について

(1) 証拠（甲10、証人 L）によれば、原告は、本件賃貸借契約に基づく賃料収入を見込む収益物件という基本的な位置づけで本件各土地を購入したものの、既に本件建物持分について強制競売手続が開始していたことから、競落又は任意売却によって自ら本件建物を取得する可能性も検討しており、Lにおいて、平成31年2月15日、いずれも差押債権者である参加人（代理人であ

る塩谷昌則弁護士)及び ○ に電話をかけ、任意売却の可能性について尋ねたことが認められるが、この時点で既に本件賃料不払は発生していたものである。そして、証拠(甲10, 証人L)によれば、原告は、間もなく、本件賃料不払という客観的な状況には変化がない中で、被告らに対して本件賃料不払に係る賃料の支払を催告した上で本件賃貸借契約を解除する方針を固めたことが認められ、前提事実(2)イのとおり、同月25日付けの本件通知書を作成の上、Lにおいて同月26日に被告らにこれを手渡すとともに内容証明郵便としても発送し、同月27日に被告Cがこれを受領しているものである。

そして、参加人は、東京地方裁判所の裁判所書記官から、前提事実(4)オのとおり本件強制競売事件の売却実施処分が同年3月11日までに取り消された旨の連絡を受けた際に、原告が本件賃貸借契約の解除を主張していることを知り(弁論の全趣旨)、前提事実(4)カ、キのとおり、同月18日には本件代払許可の決定を受け、原告に対して賃料の支払を申し出たが返答を得られず、その後、令和元年中に賃料を供託するに至っているのである。

(2) そもそも、本件賃料不払に係る賃料は3か月分にとどまり、地代の滞納期間としては長期とまではいえないものである。そして、原告において本件賃料不払がある状態で本件建物の任意売却の可能性を打診していたことを始めとする上記(1)で認定した一連の経緯に照らすと、本件賃料不払には背信行為と認めるに足りない特段の事情があると評価するのが相当であり、この結論を左右するに足りる事情はない。

(3) したがって、原告による本件賃貸借契約の解除は無効である。

3 まとめ

上記2のとおり、原告による本件賃貸借契約の解除は無効であるから、被告らは、原告らに対し、本件建物を収去して本件各土地を明け渡す義務や賃料相当損害金を支払う義務を負うものではなく、少なくとも本件土地についてはなお本件

建物所有目的の賃借権を有するものである。そして、原告が請求する賃料については、前提事実(4)クのとおり参加人において供託済みである。

第4 結論

以上の次第で、原告の請求はいずれも理由がないからこれを棄却し、参加人の請求は理由があるからこれを認容することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第18部

裁判官

品田幸男 

(別紙)

物 件 目 録

1	所 在	目黒区
	家屋番号	
5	種 類	(居宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	床面積	1階 . m ²
		2階 . m ²
10	2 所 在	目黒区
	地 番	
	地 目	宅地
	地 積	. m ²
15	3 所 在	目黒区
	地 番	
	地 目	宅地
	地 積	. m ²
20	4 所 在	目黒区
	地 番	
	地 目	宅地
	地 積	. m ²

(平成30年10月24日分筆前)

以 上

これは正本である。

令和 2 年 3 月 27 日

東京地方裁判所民事第 18 部

裁判所書記官 小松良

