

東京高等裁判所 平成●●年（〇〇）第●●号、平成●●年（〇〇）第●●号 建物明渡、損害賠償、土地明渡請求控訴事件、同附帯控訴事件

国側当事者・国ほか

平成30年7月4日棄却・確定

（第一審・横浜地方裁判所、平成●●年（〇〇）第●●号（甲事件）、平成●●年（〇〇）第●●号（乙事件）、平成●●年（〇〇）第●●号（丙事件）、平成30年1月17日判決、本資料・徴収関係判決平成30年判決分（順号2018-2））

判 決

控訴人兼附帯被控訴人（甲・丙事件原告兼乙事件被告）

株式会社X1

（以下「控訴人会社」という。）

同代表者代表取締役 X2

控訴人兼附帯被控訴人（乙事件被告）

X2

（以下「控訴人X2」という。）

上記兩名訴訟代理人弁護士 宮本 亨

被控訴人兼附帯控訴人（甲・丙事件被告兼乙事件原告）

有限会社Y

（以下「被控訴人」という。）

同代表者取締役 A

同訴訟代理人弁護士 久保 博道

被控訴人（甲・丙事件被告）補助参加人

国

（以下「補助参加人」という。）

同代表者法務大臣 上川 陽子

同指定代理人 若林 美賀子

同 島村 清一郎

同 大塚 慎也

同 小林 正彦

同 濱辺 希

主 文

- 1 控訴人らの控訴及び被控訴人の附帯控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人らの負担とし、附帯控訴費用は被控訴人の負担とする。
- 3 原判決主文2項を「控訴人らは、被控訴人に対し、各自55万円及びこれに対する平成28年6月2日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。」と更正する。

事実及び理由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴の趣旨

- (1) 原判決を次のとおり変更する。
- (2) 被控訴人は、控訴人会社に対し、原判決別紙物件目録記載1及び2の各建物を明け渡せ。
- (3) 被控訴人は、控訴人会社に対し、12万円及び平成27年3月1日から上記各建物の明渡し済みまで1か月6万円の割合による金員を支払え。
- (4) 被控訴人は、控訴人会社に対し、原判決別紙物件目録記載4の土地部分を明け渡し、399万円及び平成28年8月1日から上記土地の明渡し済みまで1か月21万円の割合による金員を支払え。
- (5) 被控訴人の控訴人らに対する請求をいずれも棄却する。

2 附帯控訴の趣旨

- (1) 原判決主文第2項を、次のとおり変更する。
- (2) 控訴人らは、被控訴人に対し、連帯して227万6120円及びこれに対する平成28年6月2日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要（以下、理由説示部分も含め、原判決の略称をそのまま用いる。）

- 1 本件は、控訴人会社が、被控訴人に対し、控訴人会社の代表取締役である控訴人X2と被控訴人との間の原判決別紙物件目録記載1及び2の各建物（本件建物）に係る賃貸借契約における賃貸人の地位を承継したが、賃料の不払等を理由に賃貸借契約を解除したと主張して、本件建物の明渡しと未払賃料及び明渡し済みまでの賃料相当損害金（12万円及び平成27年3月1日から1か月6万円の割合による金員）の支払を求めた事案（甲事件）、控訴人会社が、被控訴人に対し、控訴人X2と被控訴人との間の原判決別紙物件目録記載4の土地部分（本件土地部分）に係る賃貸借契約における賃貸人の地位を承継したが、賃料の不払等を理由に賃貸借契約を解除したと主張して、本件土地部分の明渡しと未払賃料及び明渡し済みまでの賃料相当損害金（399万円及び平成28年8月1日から1か月21万円の割合による金員）の支払を求めた事案（丙事件）、被控訴人が、上記甲事件は不当訴訟であるなどと主張して、控訴人会社に対しては不法行為に基づき、その代表取締役である控訴人X2に対しては不法行為又は会社法429条1項に基づき、連帯して、損害賠償金227万6120円（応訴に要した弁護士費用106万9200円、無形の損失に対する慰謝料100万円、以上に対する弁護士費用20万6920円）及びこれに対する訴状送達の日翌日である平成28年6月2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を求めた事案（乙事件）である。

補助参加人は、本件建物及び本件土地部分の各賃貸借契約に係る控訴人X2の被控訴人に対する賃料債権を差し押えたなどと主張して、甲事件及び丙事件について被控訴人のために補助参加した。

原審は、控訴人会社の被控訴人に対する請求（甲・丙事件）については、控訴人会社が控訴人X2から本件建物及び本件土地部分の賃貸人の地位を承継したとは認められないとして、いずれも棄却し、被控訴人の控訴人らに対する請求（乙事件）については、甲事件の訴えの提起は、主張した権利又は法律関係が事実的、法律的根拠を欠くものであることを知りながらあててしたものと認められ、控訴人会社は不法行為に基づき、その代表取締役である控訴人X2は会社法429条1項に基づき、被控訴人に生じた損害を賠償する責任があるとして、損害賠償

金 55 万円（応訴に要した弁護士費用 30 万円、無形損害に対する慰謝料 20 万円、これら損害賠償請求に要する弁護士費用 5 万円）及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で認容し、その余を棄却した。

控訴人らは、これを不服として控訴し、被控訴人も、請求棄却部分を不服として附帯控訴した。

- 2 本件における前提事実、争点及びこれに関する当事者の主張は、以下のとおり補正するほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1及び2並びに「第3 争点に対する当事者の主張」の1ないし3（原判決3頁23行目から15頁3行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

- （1）原判決5頁1行目末尾の後に改行して以下を加える。

「ただし、契約期間の満了1か月前までにいずれよりも解約の申出をしないときは、さらに1年更新されたものとし、その後においても同様である。」

- （2）原判決8頁4行目末尾の後に以下を加える。

「ところで、控訴人会社が、控訴人X2から、本件建物の所有権を取得することなく賃貸人の地位の譲渡を受けることは、判例によれば、原則として賃借人である被控訴人の承諾を得ない限り、被控訴人との関係で効力を生じないとされる。判例が賃借人の承諾を必要としたのは、賃借人に不測の損害を被らせることを事前に回避するためであるが、本件では、賃借人である被控訴人に不測の損害を被らせるおそれが全くないから、被控訴人の承諾なくして、被控訴人X2から控訴人会社への賃貸人の地位の譲渡は効力を生ずるとも考えられる。」

- （3）原判決14頁10行目の「応訴するために」の次に「要した」を加え、同16行目末尾の後に以下を加える。

「なお、損害の算定にあたっては、仮に本件土地建物の明渡しが認められると、被控訴人が本件土地建物において行っている事業を休止せざるを得ず、移転費用や休業期間の損失等多大の損害を被ることになることを考慮すべきである。」

- （4）原判決15頁2行目の「損害」の次に「に」を加える。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所は、控訴人会社の請求は、いずれも理由がなく、棄却すべきであり、被控訴人の請求は、損害賠償金55万円（応訴に要した弁護士費用50万円及びこれに係る弁護士費用5万円）及びこれに対する遅延損害金の限度で認容すべきであると判断する。その理由は、以下のとおり原判決を補正するほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第4 当裁判所の判断」の1ないし3（原判決15頁5行目から24頁25行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

- （1）原判決15頁15行目の「本件建物の」の次に「固定資産税の」を加える。

- （2）原判決16頁4行目末尾の後に以下を加える。

「なお、控訴人会社は、控訴人X2から本件建物の所有権を取得することなく賃貸人の地位の譲渡を受けることは、被控訴人の承諾なくして効力を生じる旨主張しており、その趣旨は判然としないが、平成21年の本件建物の贈与とは別に平成26年4月に控訴人会社が継続することとされた際に賃貸人の地位を譲渡した旨主張するものであるとしても、そのような事実を認めるに足る証拠はない。」

- (3) 原判決16頁13行目の「賃貸人の」の次に「地位の」を加え、同18行目の「(訴状4頁等)」を削り、同19行目の「なく、」から同20行目の「できない。」までを以下のとおり改める。

「ない。また、控訴人会社は、平成27年3月頃及び9月頃に賃貸人を控訴人会社とした賃貸借契約書の原案を被控訴人に交付するなどしたが、その際、被控訴人が何ら異議を述べていないことも上記回答が虚偽であることを推認させるなどと主張するが、結局、被控訴人は、控訴人会社を賃貸人とする契約書の作成に応じていないから、被控訴人の補助参加人に対する上記回答が虚偽である旨の控訴人会社の主張を採用することはできない。」

- (4) 原判決17頁18行目の「実体的権利」から同19行目の「目的とするのではなく、」までを削り、同21行目の「また」から同22行目の「乏しいなど、」までを「当該訴訟を維持することが」に改め、同26行目の「提訴者の」の次に「訴え提起の」を加える。

- (5) 原判決18頁2行目の「事實的、法律的根拠の有無」を「基礎となる事實的、法律的根拠の有無、蓋然性の程度」と改め、同行の「相手方が被る」の次に「応訴の負担、訴訟上又は訴訟外において被る」を加える。

- (6) 原判決18頁7行目「また」から21頁17行目末尾までを以下のとおり改める。

「これを本件についてみると、(1)で認定・説示したとおり、控訴人X2から賃貸人たる地位を承継した旨の控訴人会社の主張は、これを認めるに足りる証拠はなく、採用することができないものである。控訴人会社の代表取締役である控訴人X2は、(1)アで認定したとおり、被控訴人をして、本件建物の賃料を「D・X2」名義の預金口座に振込入金させ、本件建物の賃料を自己の不動産所得として申告し、自らが本件建物の固定資産税の納税義務者とされるままにし、補助参加人が本件賃料等の各支払請求権を差し押さえて平成27年2月分及び3月分の本件建物等の賃料が自己の滞納税に充当されたことについて異議申立てをしていないなど、本件建物を控訴人会社に贈与した事実と整合しない対応をしている。そうすると、控訴人会社及びその代表取締役である控訴人X2は、甲事件において控訴人会社が主張した権利又は法律関係が事實的、法律的根拠を欠くものであることを知りながら、あえてその訴えを提起したものとわざとを得ない。補助参加人による差押(前提事実(10))後の平成27年2月以降、控訴人X2又は控訴人ら訴訟代理人は、被控訴人に対し、上記差押は関係ないなどとして、控訴人会社名義の口座へ賃料を振り込むよう求め、そうしなければ訴訟を提起するなど述べ(乙9の1～3、乙13の1～3)、控訴人会社を本件建物及び本件土地部分の賃貸人とする新たな賃貸借契約書案を作成し、さらに被控訴人に賃料の二重払の問題が生じた場合には、控訴人会社が責任をもって処理することを確約する旨の念書を差し入れることとしたが、被控訴人が何らかの責任が生じることを懸念してこれに応じなかったところ(甲13ないし甲17、証人E)、控訴人会社は平成28年3月1日に甲事件を提起したという経過や本件賃料等が控訴人X2の生活費の要であること(弁論の全趣旨)を考え併せると、甲事件は、控訴人X2が本件賃料等からの収入を確保することに協力しなかった被控訴人に対する嫌がらせを目的として提起されたものである可能性があることは否定できない。

しかしながら、控訴人会社は、他方で、平成28年4月20日には、東京国税局長に対し、本件賃料等の各支払請求権に対する差押につき異議の申立てをしていることが窺われること(弁論の全趣旨)からすれば、甲事件に係る訴えの提起が、専ら被控訴人を被告の

立場に立たせることにより訴訟上又は訴訟外において、有形、無形の不利益・負担を与える目的で提訴したものであると直ちにいうことはできず、その訴えが民事訴訟制度の利用を許容すべきではないとするほどの不当性を有するものであると認めることは困難である。そうすると、甲事件に係る訴えの提起について、訴権を濫用したものであり却下すべきであるということとはできない。」

(7) 原判決 2 1 頁 2 0 行目の「そして」から 2 1 行目の「ないから、」までを「ほかに控訴人会社による本件建物の賃貸人の地位の承継の原因事実を認めることはできないから、」に改める。

(8) 原判決 2 2 頁 1 7 行目の「また」から同 2 0 行目末尾までを削り、「その」を加え、同 2 4 行目末尾の後に以下を加える。

「控訴人会社は、その他本件建物についてと同様に本件土地部分に係る賃貸借契約の賃貸人の地位が控訴人会社に移転した旨を主張するが、いずれも前記 1 (1) で説示したところと同様に、採用することはできない。」

(9) 原判決 2 3 頁 1 7 行目の「上記の」から同 1 8 行目の「法律関係が」までを「前記 1 で認定・説示したとおり、控訴人会社が甲事件において主張した権利又は法律関係は」に、同 1 9 行目の「原告会社は」を「控訴人会社の代表取締役である控訴人 X 2 及び控訴人会社は」にそれぞれ改める。

(10) 原判決 2 4 頁 1 7 行目「ア」から同 2 5 行目末尾までを、以下のとおり改める。

「ア 甲事件の応訴に要した弁護士費用について

被控訴人は、本件建物の明渡し及び未払賃料等の支払いを求められた甲事件に応訴するため弁護士を委任したところ、本件建物の賃料、本件建物の評価額、控訴人の請求額その他甲事件の事案の内容及び訴訟の経過等を考慮すると、上記不法行為と相当因果関係のある弁護士費用相当額の損害は、5 0 万円と認めるのが相当である。

イ 慰謝料について

被控訴人は法人であるから、精神的苦痛に対する賠償は観念できず、信用毀損等による無形損害の賠償を求めるものと解されるところ、上記控訴人らの不法行為（甲事件の提訴）により被控訴人の社会的信用が害され又は業務遂行を妨害されたことを認めるに足る証拠はない。したがって、無形損害の賠償請求は認められない。

ウ 乙事件の弁護士費用について

乙事件の内容、上記損害額、審理の経過等の諸事情を考慮すると、上記損害賠償と相当因果関係のある弁護士費用相当額の損害は、5 万円と認めるのが相当である。」

2 結論

以上によれば、控訴人の請求はいずれも理由がないから、これを棄却した原判決は相当であり、また、被控訴人の請求は、控訴人らに対する損害賠償金 5 5 万円及びこれに対する遅延損害金の限度で理由があるから、この限度で請求を一部認容した原判決は相当であって、本件控訴及び本件附帯控訴にはいずれも理由がない。

よって、本件控訴及び本件附帯控訴はいずれも棄却することとし、主文のとおり判決する。

なお、控訴人らは、各自上記損害賠償金及び遅延損害金を支払うべきであり、原判決主文 2 項には明白な誤りがあるから、これを本判決主文 3 項のとおり更正することとする。

東京高等裁判所第9民事部

裁判長裁判官 齊木 敏文

裁判官 石井 浩

裁判官 間 史恵