

主 文
原判決を左のとおり変更する。
被控訴人等は、被控訴人Aにおいて控訴人より金二十万五千二百七十円の支払を受けると同時に、控訴人に対し東京都中央区a 1 町b 2 丁目c 1 番のd 1 所在木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建店舗一棟建坪六坪二階七坪をその敷地九坪と共に明に渡し、且つ被控訴人Aは、控訴人に対し昭和二十四年十二月十九日以降右敷地明渡済に至るまで、一ヶ月金十一円二十五銭の割合による金員を支払え。
控訴人をの余の請求は、これを棄却する。
訴訟費用中第一審において生じた分は控訴人の負担、第二審において生じた分はこれを五分し、その一を被控訴人等その余を控訴人の各負担とする。
主文第二項第四項は金七万円の担保を立てることを条件として仮に執行することができる。

事 実
控訴代理人は、「原判決を取り消す。被控訴人等は控訴人に対し、主文掲記の建物より退去し、被控訴人Aは右建物を収去してその敷地九坪を明け渡せ。被控訴人Aは控訴人に対し、昭和十八年九月一日より昭和二十一年九月三十日まで一ヶ月金七円二十八銭、何年十月一日より右敷地明渡済に至るまで一ヶ月金十一円二十五銭の各割合による金員を支払え。訴訟費用は第一、二審共被控訴人等の負担とする。」との判決並びに担保を条件とする仮執行宣言を求め、被控訴代理人は、控訴棄却の判決を求めた。

当事者双方の事実上の供述は、左の点を附加する外、原判決事実摘示と同一であるから、これを引用する。

控訴人の主張

(一) 被控訴人等は、控訴人が原審で主張した通り、本件土地占有につき賃借権その他正当なる権限を有せざるものであるが、仮に右主張が認められないものとしても、控訴人は、昭和二十三年十二月十八日付書面を以て被控訴人Aに対し、万一本件土地の賃貸借契約が存続するものとすれば、控訴人は閉鎖機関令第十三条の規定に基き、右賃貸借契約を解除する旨通告し、右書面は即日同被控訴人に到達したので、爾後一年の経過によ 昭和二十四年十二月十八日限り賃貸借を終了し、被控訴人等は本件土地占有の権限を失うに至つたのである。(二) 而して右事由は第一審の判決後に生じたものであるから、控訴人はこれを第一審において主張するに由なく、控訴人の故意又は重大なる過失に基いてその提出が遅れたのではない。又この主張によつて何等訴訟の完結を遅延せしめる恐れはないのである。控訴人は、第一、二審を通じ、被控訴人等に本件土地を使用すべき正当の権限がないことを理由として所有権に基き土地の明渡を求めているのであつて、前記事実は、控訴審の段階において新に発生した一の攻撃方法としてこれを主張するに過ぎないから、この間控訴人に懈怠の責なき以上、右訴訟資料の提出を許さずとする理由はない。

(二) 閉鎖機関令第十三条は、閉鎖機関の特殊清算の目的を達成する為めに置かれた規定であつて、その適用を閉鎖機関が借主たる賃貸借に限定すべき根拠はなく、解約申入により爾後一年の経過と共に賃貸借は当然に終了し、借地人の継続使用に対し特に異議を述べたくとも、新に賃借権の発生する余地はないのである(控訴人が本件訴訟の遂行により被控訴人の土地使用に異議を述べていることはいうまでもないが)又控訴人が特殊清算の必要上同令の規定に基き賃貸借を解除した以上、それ自体正当の理由があるものであつて、他に何等か明渡を求める理由を必要とするのではない。(三) 借地法第四条の定める建物買取請求権は、賃貸借が期間満了により消滅した場合借地人に与えられる権利であつて、本件の如く法規に基く解約の場合には建物買取請求権の発生する余地はたく、被控訴人の買取請求の主張並びに留置権の抗弁は失当である。仮に右抗弁が認められる場合には、控訴人は代金の支払と引換に建物並びに敷地の引渡を求め且つ被控訴人Aより本件土地使用に基く賃料相当額の利得の返還を求めるものである。

被控訴人等の主張、

(一) 控訴人より昭和二十三年十二月十八日被控訴人Aに対し、閉鎖機関令第十三条に基く解約申入の意思表示が為されたことは認める。(二) 然しながら控訴人は昭和二十三年十月三十日第一審で敗訴判決の言渡を受けるや、これに対し控訴申立をして時を稼ぎつつ、その間右の如く閉鎖機関令の規定を援用して解約の通知を為し、一年の経過をまつて昭和二十五年一月二十八日の本件口頭弁論期日に至り予備的主張として右解約の事実を主張するに至つたのである。以上の経過に照すも、かくの如きは訴訟の迅速処理を害すること甚しきものであり、時機に遅れた攻

撃方法として却下せられるべきである。(三) 控訴審において第一審で主張しない新たな請求原因を追加することは、本来無条件には許されたいところであつて、このことは民事訴訟法第三百七十七条第一項第三百八十二条第一項の各規定の趣旨並びに審級制度の精神に徴し明かである。しかるに控訴人は第一審では期間満了による賃貸借の終了を主張し、これが排斥されるや当審で新に前記契約解除なる予備的主張を為すに至つたのであるから、右主張は被控訴人の同意なき限り許さるべきではない。(四) 閉鎖機関令第十三条の制定理由は、閉鎖機関の迅速な清算結了を目的とするにあるけれども、同条は閉鎖機関が借主であつて借用中の土地又は建物が不用に帰したため、これが返還を必要とする場合、賃貸借契約を解除して将来の賃料債務を免れうることを定めたものと見るべきである。従つて本件の如く閉鎖機関が賃貸人たる場合には同条の適用はない。

(五) 仮にそうでないとしても、同令は連合国最高司令部の要求に基き制定されたものではあるが、細目についてまで指令中に指示されている訳ではないから、指令の趣旨に反しない限り、一般国内法の適用が排除されるのではなく、借地法は原則としてその適用あるものと解する。ところで清算の速かなる結了の為めには、賃貸借の解除は必ずしも必要ではなく、閉鎖機関は所有宅地を借地権付のままで売却処分すれば足りるのである。閉鎖機関なるが故に借地権の負担を消滅させて、その宅地の交換価値を増加せしめねばならぬ理由は少しもない。それ故借地法第六条第二項の趣旨に基き、控訴人において被控訴人の借地継続使用に対し異議を述べる正当の理由がない限り、賃貸借は当然更新せらるべく、従つて被控訴人に対し本件建物の収去、土地明渡を求めることはできないのである。(六) 本件土地は被控訴人Aが多年適法に賃借し、建物を建設して自転車販売業を営み一家の生計を樹てて来たのである。控訴人は賃貸借を解除しなければならぬ特段の必要がないのに拘らず、本件土地の交換価値の増加を計らんが為め、名を特殊清算の遂行に藉り、閉鎖機関令第十三条の規定を楯に解約の申入をしたのであるから、右は解約権の濫用であり、法律上無効である。(七) 仮に右解約申入が適法であるとすれば被控訴人Aは控訴人に対し、借地法第四条の規定に払き本件地上に有する建物を時価を以て買い取るべきことを請求し(昭和二十五年四月二十二日の口頭弁論期日において)右代金の支払あるまで留置権を行使して建物並びに敷地の明渡を拒むものである。よつて被控訴人等は本訴請求には応じ難い。

証拠として、控訴代理人は、甲第一ないし第七号証第八、九号証の各一、二を提出し、原審証人B、Cの各証言を援用し、乙第四号証の成立は不知、爾余の乙号各証の成立を認めると述べ、被控訴代理人は、乙第一ないし第三号証の各一、二第四号証第四号証を提出し、原審における被控訴人D尋問の結果並びに当審における鑑定人Eの鑑定の結果を援用し、甲号各証の成立を認めた。

理由

本件土地九坪を含む東京都中央区a1町b2丁目c1番のd1宅地百八十一坪八合二勺が元訴外Fの所有にかかり、これが訴外株式会社金原銀行を経て昭和十七年九月三日訴外株式会社三菱銀行に同銀行より昭和十九年四月七日控訴人株式会社正金銀行に、順次その所有権が移転せられ、その都度所有権取得登記を経由したところ、被控訴人Aが本有土地九坪の上に控訴人主張の木造二階建店舗一棟を所有し、被控訴人Dは右建物に居住して各その敷地を占有していることは、本件各当事者間に争がない。而して当裁判所は原審と同様、原判決の挙示する証拠に基き、右Fと被控訴人Aとの間に成立した本件土地の賃貸借が順次その後の土地所有者に承継され、昭和十八年八月三十一日期間満了の際、賃貸人たる株式会社三菱銀行において土地の継続使用につき異議を述べなかつた為め、賃貸借は更新され、これが控訴人に承継されるに至つたものと認定したので、この部分につきここに原判決の理由を引用する。

次に、閉鎖機関に指定された控訴人が、昭和二十三年十二月十八日付即日到達の書面を以て被控訴人Aに対し、閉鎖機関令第十三条の規定に基いて本件土地の賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたことは被控訴人等の認めるところであるが、被控訴人等はかかる新なる事実の主張は時機に遅れ訴訟の完結を遅延せしめるものであるのみならず、控訴審における反訴提起の制限その他審級制度の精神に照しても、控訴審では相手方の同意なくしてこれを提出することは許されぬと主張するので、先づこの点につき判断する。控訴人は第一審においては本件土地の賃貸借は期間満了によつて終了し、被控訴人Aの賃借権は消滅したものと信じ、それのみ主張したのであるが、その主張が容認されなかつたので、当審に至り予備的に閉鎖機関令第十三条に基く解約の申入を為し、これによつても賃貸借は終了したことを主張

なかるべき筈である。)かくて控訴人が前記閉鎖機関令の規定に基いて為した解約申入により、本件土地の賃貸借は昭和二十四年十二月十八日限り終了し、これが為め被控訴人Aは本件土地占有の権限を失うに至つたのであるから、爾後同人が建物買取請求権を行使しこれに基き留置権の抗弁を提出するまでの間は、不法占有者として本件土地の相当賃料額たること当事者間に争なき一ヶ月金十一円二十五銭の割合による損害金を控訴人に支払うべきものであり、右買取請求により、本件建物が控訴人の所有に帰する結果、被控訴人Aはこれが収去の義務を免れるのであるが、控訴人より鑑定人Eの鑑定によつて認められる時価相当の代金二十万五千二百七十円の提供あるときは、同時に留置権は消滅し、本件建物を敷地と共に控訴人に明け渡すべく、又控訴人Aの家族として同居するにすぎない被控訴人Dもこれと共に右明渡を為すべき義務を負うのである。而して被控訴人Aが昭和二十五年四月二十二日以降建物の代金支払を確保する為め、これを留置して引渡を拒み、その反射的効果として敷地の占有を継続している限り、これが不法占有に該らねことは前段説示のとおりであるが、このことは直ちに被控訴人Aにおいて右敷地使用による実質的利益を収受すべき権利を有するものとするのではないから、同人が依然本件建物に居住してその敷地を使用することによつて収めつつある前記賃料相当の利得額は、その利得につき法律上の原因を欠くものとしてこれを土地所有者たる控訴人に返還すべきが至当である。

されば控訴人の被控訴人等に対する本訴請求は右認定の範囲においてこれを正当として認容し、その余は失当につきこれを棄却すべく、よつてこれと符合せざるに至つた原判決を変更し、民事訴訟法第九十六条第九十二条第九十三条第百九十六条に則り、主文のとおり判決する。

(裁判長判事 大江保直 判事 梅原松次郎 判事 奥野利一)