

不動産賃借権に基づく妨害排除請求

当社は土地を賃借しその土地で駐車場を経営していますが、第三者がこの土地の一部に建物を建ててそこに住み始め、不法占拠しています。とりあえず地主に相談しようと思いましたが、当社からこの第三者を排除することはできるのでしょうか。

1 妨害排除請求権

物の所有者は、所有権の円満な状態が妨害されている場合に妨害者に対し、物の返還、妨害の排除及び妨害の予防を請求することができます（物権的請求権）。これは、原則として土地の所有者が行使することのできる権利であり、所有者から賃借して土地を占有しているにすぎない賃借人は行使することができません。

債権は債務者に対し何らかの給付を請求できる権利であり、債権者は原則として債務者以外の第三者に対しては何らの請求をすることもできません。賃借権は債権ですから、賃借権の効力としては第三者に対する物の返還等の請求権は原則として認められません。

2 対抗力を備えた不動産賃借権に基づく妨害排除請求

賃借権は債権ですが物の占有を要素とするものであり、その点で物権に近い性質のものといえます。そのため、判例においては、不動産の賃借権者が一定の場合に賃借権の目的物を不法占拠する第三者に対し不動産賃借権に基づき妨害排除請求をできるとされています。

最高裁昭和28年12月18日判決は、第三者に対抗できる賃借権を有する者は、その土地に建物を建てこれを使用する者に対し、その収去、土地の明渡しを請求できると判断し、対抗力を備えた賃借権であることを要件として賃借権に基づく妨害排除請求権を認めています。同判決がいう「第三者に対抗できる賃借権」としては、不動産賃借権のうち民法605条、借地借家法10条等の第三者に対する対抗要件を具備した賃借権について妨害排除請求が認められることとなります。

3 債権者代位による妨害排除請求

第三者に対する対抗力のない賃借権の場合でも、賃借人が第三者に対して妨害排除請求をする方法があります。賃貸人の有する、所有権に基づく妨害排除請求を賃借人が債権者代位（民法423条）により行使することもできると考えられます。

最高裁昭和29年9月24日判決は、建物の賃借人は賃貸人に代位して、建物の不法占拠者に対して直接自己に明け渡しをなすべきことを請求しうると判断し、賃借人に賃貸人の有する妨害排除請求権の代位行使を認めています。

債権者代位権は、本来は債務者の無資力を要件とするものであり、金銭債権の保全のために行使することが予定されていますが、このように、賃借人が賃貸目的物を使用収益する権利を保全するための方法としても転用され、その場合には債務者である賃貸人の無資力要件は不要とされています。

4 対抗力のない賃借権に基づく妨害排除請求

本件の場合、当社は特に賃借権の登記（民法605条）を備えておらず、本件土地上に登記された建物を所有していない（借地借家法10条）ため、当社の賃借権は対抗力

のない土地賃貸権ということになります。

対抗力のない賃借権を根拠とする妨害排除請求は最高裁昭和29年7月20日判決に遡るまで明確に否定されてきましたが、その後の下級審判例では、これを認めるものがあります。

神戸地裁昭和51年4月15日判決は、原告が土地及び地上の車庫を賃借し駐車場を経営していたところ、第三者である被告が車庫を取り壊し店舗兼住宅を建てたため、原告が賃借権に基づき建物の取去及び土地の明渡しを請求した事案について、「およそ不動産賃借権は、対抗要件を具備している場合には、物権的効力すなわち排他的効力を有し、該賃借権者は、右賃借権を侵害する第三者に対し直接、妨害排除請求権を行使できるものであることというまでもないが、その侵害者が不法行為者及び目的物につき有効な取引関係に立たない第三者の場合には対抗要件を具備しないでも、賃借不動産につき占有を伴う限り右妨害排除請求権を認めるのを相当と解する」として、対抗力のない不動産賃借権に基づく妨害排除請求を認めました。

5 占有訴権

そのほか、賃借人は目的物を占有していることから占有の訴えを行うことができます。このような権利は占有訴権といい、物を占有しているという状態を保護するための権利であり、目的物につき物権を有していなくとも目的物を占有していることを根拠に、妨害排除等を請求できます。

第三者が土地上に無断で建物を建てて所有していることが占有侵奪にあたるため、第三者に対し、本件では占有回収の訴え（民法200条1項）として、建物の取去及び土地の明渡しを請求することが考えられます。名古屋地裁平成8年4月16日判決、東京地裁昭和37年11月30日判決など不動産賃借人による占有回収の訴えを認めたものが複数あり、占有を妨害する第三者に対する占有回収の訴えが認められる余地があります。

占有の訴えにより土地の占有を取り戻す際に留意すべき事項として、期間の制限があります。占有回収の訴えは、占有を奪われた時から1年以内に提起しなければならないとされます（民法201条3項）。第三者の不法占拠を放置していると占有回収の訴えを提起できないことにもなるので速やかに対応すべきです。

6 本件の場合

本件のように賃借人が第三者に賃借物の占有を妨害されている場合の対処方法としては、妨害排除請求権の代位行使、不動産賃借権に基づく妨害排除請求、占有回収の訴えなどが考えられます。

なお、第三者による本件土地の占有が法的根拠に基づかないものであったとしても、第三者が本件土地に置いた物を勝手に撤去するなどの行為は控えるべきです。権利者であっても法的手続きを経ずに力づくで権利を実現することは自力救済といい、法律上禁止されています。場合によっては、窃盗罪（刑法235条）や不動産侵奪罪（刑法235条の2）にあたりとされることもありますので、注意が必要です。