

## 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

## 理 由

上告代理人武田蔵之助、同横田長次郎、同野村清美の上告理由第一点について。

賃貸物件の不法占拠者に対する賃貸人の所有権に基づく請求権を代位行使して賃借人が右不法占拠者から直接賃借目的物件の引渡を求めうることは、すでに当裁判所の判例（昭和二八年（オ）第八一二号、同二九年九月二四日第二小法廷判決民集八巻九号一六五八頁）であり、これと異なる見解に基づいて原判決の民法四二三条解釈適用の誤りをいう論旨は、すべて採用できない。

なお、被上告会社が暴力をもつて本件建物に対する上告会社の占有を侵奪したことをいう論旨は、原審認定にそわないことをいうものであつて採るをえない。また、賃借人が賃貸人からまだ賃借物件の引渡を受けていないうちは、賃借人は賃貸人に代位して右物件の占拠者に対し明渡請求をなしえないとする所論は独自の見解であつて採用できない。

同第二点について。

所論は、本件の如き場合に賃借人において第三者の占有使用を除くためには、賃貸人の有する妨害排除権を代理行使すべきであり、債権者代位によることはできないといい、賃貸人と賃借人間で賃貸物件の引渡時期の約定があつた場合か賃貸人から賃借人に対し賃貸物件の引渡をなさずして現に右物件を占拠する者の占有を賃借人の手で排除することが約定されている場合でなければ、賃借人に本件の如き賃権者代位権は生じないといい、また、仮りに右の約定のある場合でも賃貸人において現に占拠する者の占有を排除して賃借人に現実の引渡をすべき義務を怠つたときでなければ賃借人に本件のような債権者代位権は発生しないとして、原判決に右の点

の審理不尽があるというが、右はいずれも独自の見解にすぎないものであつて採用できない。

同第三点について。

論旨は、被上告人の代位行使する権利の判示が不明であつて、原判決には、右の点につき理由不備、審理不尽の違法があるというが、本件建物の賃借人たる被上告人が代位行使しうると判断された権利が賃貸人にして本件建物の所有者たる訴外Dの所有権に基づく物権的請求権であることは、原判決およびその引用にかかる第一審判決の判文上明白であつて、原判決に所論違法はないから、論旨は採用できない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	奥	野	健	一
裁判官	山	田	作	之 助
裁判官	草	鹿	浅	之 介
裁判官	城	戸	芳	彦
裁判官	石	田	和	外