

法政大学学術機関リポジトリ

HOSEI UNIVERSITY REPOSITORY

PDF issue: 2024-07-29

第四百号

(発行年 / Year)

1910

第四百號

敷金取戻件東京上等裁判所裁判不當

上告、判文 明治十四年三月十三日申渡

神田區豊島町三十六番地平民

渡井缺五郎代言人日本橋區蛸

売町壹丁目四番地島根縣平民

上告人 熊谷榮藏

浅草區田町壹丁目四十六番地

島田銀治郎方同居平民

被上告人 池田ハシ

上告要領 第一條

凡ソ家屋又ハ土地、賃貸契約ハ對人權ニシテ

大審院

決シテ物權ト云フ可キモノニ非サルナリ何ト

ナレハ其賃貸契約ノ成立スル原因ト其目的ハ

毫モ物權ナラス其理由ハ家屋ヲ貸借スルハ契

約ノ目的ニシテ賃金ヲ收得シ又ハ之レニ住居

スル則チ原因ナレハ物權ニ非ラスシテ對人權

ナルヤ明カナリ果メ對人權ナリトセハ其賃貸

契約アル家屋ヲ他人へ賣渡サントスルニ際シ

該契約ニ付從セル義務則チ敷金ヲ賣主(賃貸主

ナリ)へ預リ居リナカラ其事実ヲ買主へ告知セ

スレテ賣買ヲ結了スル如キ場合ニ於テハ決メ

買主タル新所有者ニ對シ其已ニ賣主ニ交付シ

タル敷金ヲ取戻サントノ款ヲ為シ得サルヤ勿

論ナリ何トナレハ該契約ヲ結了ノ當初該敷金

アルヲ告知スレハ之レヲ買取ルヲ止ルカ
然ラサレハ其敷金ノ額ヲ減シテ買取ル可シ然
ルニ其告知ナキタトニ上告人ハ一般普通ノ代
價ヲ以テ水件家屋ヲ買取シタルモノナリ斯ノ
如キノ理由ナレハ上告人ハ決メ水件ノ義務ヲ
負フ可キモノニアラサルヤ法理ノ然ラシムル
知ナリ且契約ヲナスニハ双方正キ義諾アルニ
非ラサレハ其効ナキモノナリ然ルニ上告人カ
水件家屋ヲ買取スルヤ該家へ付従セル敷金ア
ルノ告知ヲ受ケスレテ買取セシニ突然之レ
ニ負荷スル義務アリト訴求セラルレハトテ上
告人ハ未タ曾テ其義務ヲ義諾セシニ非ス又始
メヨリ知ラサルヲナレハ豈之ヲ尽ス可キ道理
アラシヤ然ルニ原裁判所ハ抑家屋賃貸ノ契約
ニ付テ敷金ヲ取與スルモノハ恰モ府下一般ノ
慣行云々^詳甲第^一号証ノ敷金ハ新所有者ナル
被告ニ於テ負担ス可キハ勿論云々ト判決セラ
レタルハ不当ノ判決ト云ハサルヲ得ス

大審院

第二条

被上告第一二号證書ハ後日成立セシ不正ノ證
ニシテ充介ノ効ナキモノト信ス何トナレハ上
告人ハ原裁判所へ上申セシ如ク上告第二号證
ニ被上告人ハ保證人トナリ押印セシ事跡ニ付
テ見ルモ當時果シテ水件家屋ニ付從セシ敷金ノ
アルアレハ上告第一号證ノ家屋ヲ買取スルニ
當リ先ツ已レノ敷金如何ヲ知非セサル可ラス

然ルニ其一語ヲモ發セス點シテ上告第二号証
ハ保証人トナルハ實ニ性シクニ余アリ故ニ被
上告者ノ証券ハ不正ノ証ト云フ可キナリ又眞
ニ敷金アリトスレハ被上告者カ扣款狀ニ該家
屋ヲ明渡シ其後ニ至リ被告ノ所有ニ相成以後
ノ借賃ハ旧所有者ト契約セシ定價ノ割ヲ以テ
被告ハ相渡タリト云カ如ク更ニ家賃ヲ上告人
ハ差出ス可キ理由アラサルナリ何トナレハ更
ニ出金セサルモ己ニ預ケシ敷金ヨリ扣除スレ
ハ夫レニテ充分ナリ然ニ特ニ別金ヲ差出シタ
ルハ眞ニ敷金ナキトテ徵スルニ足レリト信ス
右ノ理由ナルニ原裁判所ハ此等ノ妄ヲ審究セ
ラレズシテ判決セラレタルハ審理不尽ノ判決
ト云ハサル可ラス

大審院

前条ノ理由ナルヲ以テ原裁判ヲ破毀セラレン
トテ請願ス

答弁ノ要領

上告ノ旨趣ヲ要約スルニ家屋賃貸ノ契約ハ物
權ニアラステ對人權ナリ而シテ其對人權ニ
付從スル敷金ハ其家ヲ賣渡スニ際シ之レヲ新
所有主則上告者ニ告知セハ之レヲ買取ルヲ止
ムルカ又ハ買取代價ノ内敷金分ヲ減シテ家屋
ヲ買取ルヘキニ其告知ナキ故ニ否カセス又被
上告者ノ所持スル証券ハ不正ノ成立ニシテ眞
ニ敷金アリシモノトハ見認ノ難キヲ原裁判所
ハ此敷金ハ上告者ニ於テ負担スヘシトノ裁判

ヲ下タサレタルハ不法ナリト云ニテリ
抑モ家屋ヲ借リルカ為メニ敷金ヲ出スハ是則
物權ニ付從スルモノニシテ決シテ人權ヲ以テ
論スヘカラス否ナ之レヲ論スルニ必ス物權ヲ
以テセサルヘカラス又凡府下ニシテ家屋ヲ借
ルニ敷金ヲ要スルニ皆然リ恰モ府下ノ慣行ト
モ云フヘキナリ家屋賣買ノ當初ニ於テ原裁判
所ノ引合人即チ旧所有主ノ証言ノ如ク之ヲ新
所有主ニ於テ告知ヲ受ケタルモノニ相違ナレ
ト虽モ今一步ヲ讓リ其告知ハ新旧所有主ノ間
ニアルニシテ固ヨリ被上告者カ預リ知ル知
ニアラサルヲ以テ其告知有無ノ責ヲ被上告者
ニ及ホスヘキニ非ラス被上告者モ亦其責メニ

大審院

當ルヘキ理ナレ故ニ現ニ物件ヲ有スル上告者
ニ向テ物權ニ屬スル敷金ノ取戻ヲ求ムルコト當
然ナリトス又被上告者ハ上告第二号証ニ保証
印ヲ押捺シナカラ其家屋ニ附從スル敷金アル
ヲ已レ先ツ之レヲ知并セス又果シテ敷金有ル
アラハ其家賃ハ敷金ヨリ扣除シテ然ルヘキニ
否カセスシテ別ニ金ヲ出シタルハ逆之レヲ以
テ真ニ敷金アリシモノト見認難ク被上告者ノ
所持スル証書ハ不正ナリトハ云フヘカラス何
トナレハ其敷金ノアルニ別ニ金ヲ出シテ店賃
ヲ拂フモ亦被上告人カ上告第二号証ニ押印ス
ルニ已レノ敷金ノ如何ヲ知并セサルモ皆是レ
被上告者ノ思想中ニアルトコレテ則チ被上告

者ノ權内ニアルナリ豈之ヲ以テ敷金アリシモ
ノニアラストノ憑証トナスヲ得ニヤ是レ上告
者ハ想像付會ノ言ヲナスモノタリ
前項ノ次第ニ行原裁判所ノ裁判ハ決シテ不當
ニ非ス因テ終審裁判ノ通り訴訟入費トモ併マ
テ上告者ヨリ償却アラニテ請フ

併明

本件ハ上告者ニ於テ家屋敷金返戻ノ義務ヲ負
担スヘキモノナルヤ否ヤノ一衷ヲ審理スルニ
止ルモノトス

凡家屋ヲ賃借スルニ就テ其賃借主ヨリ賃借主
ヘ敷金ナルモノヲ差入レ置クハ其家賃等借主
ノ義務ヲ尽ササルキノ爲メニ豫メ供スル所ノ

大審院

保証ニ過キス則テ借主ノ信用ヲ貸主ニ對シテ
確固ナラシムル保証金ナレハ畢竟其貸主ト借
主ノ間ニ成リ立タル對人權ノ契約ト云フヘキ
ナリ本件被上告者ハ曩キニ賃借レ居タル家屋
ノ旧所有主ヘ若干ノ敷金ヲ差入ケルコトアリト
スルモ其敷金ハ該家屋ノ旧所有主ト被上告者
ノ間ニ成リ立タル敷金ニシテ其家屋ノ買受人
ナレ即上告者ニ於テハ其敷金ヲ當然負擔スヘ
キ責アルモノニアラザレハ其取戻ヲ現所有主
ナル上告者ニ對シテ之ヲ請求スルノ權ナキモ
ノトス尤モ現所有主カ前ニ之ヲ買入ルルキ敷
金ノ義務ヲ負擔スヘキコトヲ承認セシモノナラ
ハ格別ナルモノ旧所有主カ該家屋賣渡ノ爲其敷

金アルヲ買受人ナル上告者ニ告知シタリトス
ル徴証ヤヘ更ニ省ルヘキモノナケレハ上告者
カ其敷金ノ義務ヲ負担弁償スルコトヲ兼認シテ
其賣買ヲ遂ケタリト信認スルヲ得ス然則被上
告者ハ旧所有主ニ對シ敷金取戻ヲ請求スルハ
拾別ナルモ上告者ニ對テ之ヲ要求スルノ理由
ナキモノトス然ルヲ原上茅裁判所ニ於テ甲第
二号証ノ敷金ハ新所有者ナル被告ニ於テ負担
ス可キハ勿論云々ト判定シタルハ相當ノ裁判
ト謂フ得ス因テ東京上茅裁判所ノ裁判ヲ破毀
シ更ニ本院ニ於テ判決スル左ノ如シ

判決

被上告者ハ上告者ヘ對シテ本訴借家敷金取戻

大審院

シノ訟求ハ不相立モノトス
但訴訟入費ハ被上告者ニ於テ負担スヘシ