

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

上告代理人根本松男、同永松義幹の上告理由第一点について。

論旨は、賃借土地上の建物その他の付属物が第三者の所有に属したときは賃借権は当然に消滅する旨の特約が、借地法一条に違反しないとした原判決は同法条の解釈適用を誤つたものであるという。

しかし、賃借地上の建物の所有権が第三者に移転したときは、特段の事情のないかぎり、これに伴つて右土地につき賃借権の譲渡もしくは転貸がなされたものと認めるべきであり、賃借権の無断譲渡もしくは賃借地の無断転貸がなされたときは、賃貸人は、賃借人の右行為が賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情がある場合にかぎり、賃貸人は右無断転貸を理由として賃貸借契約を解除し得ないけれども、かかる特段の事情のないかぎり、賃貸人は催告を要せずいつでも右賃借権の無断譲渡または転貸を理由として賃貸借契約を解除しうるのであり、従つて、賃貸人と賃借人との間において、賃貸人の承諾なくして第三者に賃借権の譲渡もしくは転貸をしたときは賃貸借契約は当然に終了する旨の合意をすることは、なんら賃借人に不利な特約をしたものとはいえない。そして、原審は、本件第四目録記載の土地の賃借権の消滅を認めるについては、賃借人Dの本件賃貸人たる被上告人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情が存しないと判断していることが窺われる。論旨引用の当裁判所判例は、その具体的事案を異にするものであつて、本件に適切ではない。従つて、論旨は採用できない。

同第二点について。

所論昭和三七年一月一四日付準備書面の第四の部分は、原審において陳述され

ていないことが記録上明らかである。そして、原審は、少なくとも本件第四目録記載の土地につき賃借権の消滅を認める限度において所論特約に基づく本訴請求を権利の濫用にあたらないと判断し、これを前提として判決している趣旨であることが窺われ、原審確定の事実関係に照らせば、右判断は首肯するに足りる。また、右事実関係に照らせば、被上告人の本訴請求が信義誠実の原則に反するものともいい得ない。従つて、原判決が民法一条に違反する旨の論旨は、採用できない。

同第三点について。

本件第二目録記載の土地についても賃借権が消滅したものである旨の論旨は、上告人になんら関係のない主張にすぎず、原審の確定した事実関係のもとで、所論特約に基づき本件第四目録記載の土地についてのみ賃借権が消滅した旨の原審の判断は、相当である。従つて、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