

## 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

上告代理人杉山賢三の上告理由第一点について。

本件当事者間に争のない事実によれば、本件土地につき賃貸借契約の成立したのは、明治四四年一二月一日であり、期間は二〇年であつたというのであるから、その終期は昭和六年一二月三〇日となるわけである。そこで昭和七年六月二日成立した甲第一号証の和解契約の「昭和二三年一〇月二〇日迄引き続き賃貸する」という趣旨について、原審は、昭和六年一二月一日から更新された賃貸借の終期を定めたものと解釈し、そこに定められた期間は、借地法一条に違反し無効であるから、昭和二六年一二月三〇日に満了すべきものと判断したのである。されば、昭和二三年一〇月二〇日迄の期間は、最初の賃貸の日から起算すべきであり、そうすれば借地法一条には違反しないという論旨は、原判示にそわない主張であつて、原判決には理由そご等の違法はなく、また借地法に反するところもない。なお、原判示は、論旨引用の大審院判例と相容れないものではなく、原判決は所論法律の規定に反するものではない。

同第二点について。

甲第一号証の和解契約の趣旨につき、原審の判断したところは、第一点において説示したとおりである。所論は右の判断と異なる前提に立つ主張であつて、採るをえない。

同第三点について。

原審は、本件訴訟が原審に係属中であつた昭和二六年一二月三〇日に本件賃貸借契約は終了したと主張して上告人のなした建物収去土地明渡等の追加請求について、

被上告人Bは本件土地を明渡す義務のないことを本件訴訟で終始争っていること及び弁論の全趣旨により、同被上告人は契約の更新を請求しているものと解するを相当とする旨判示したものであるが、右判断は正当であつて、当裁判所もこれを是認する。つぎに、上告人が更新を拒絶するにつき正当の事由を有しない理由として、原審は、挙示の証拠により、上告人が本件土地を含めてビルディングを建てそこに上告人も店舗を設けて呉服業を営む計画を立てていることは認められるが、現在直ちに建てる必要と準備のあることを認める証拠がない旨判示したものである。ビルディングの建設には多額の資金を要することは明らかな事実であつて、上告人に現在その準備がない以上、上告人は被上告人の更新請求を拒む正当の事由を、少なくとも現在においては有しないものといわなければならない。原審の判断は正当であつて、原判決には所論理由不備ないし理由そご等の違法なく、論旨は採るをえない。

よつて、民訴三九六条、三八四条、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。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	島			保
裁判官	小	林	俊	三
裁判官	河	村	又	介
裁判官	垂	水	克	己