

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

上告代理人鈴木新吉の上告理由第一点について。

上告人および被上告人間の本件土地賃貸借契約において、賃料支払時期が原判示のとおり三ヶ月分を持参のうえ前納するものと定められていた旨、および右両者間において右三ヶ月の期間の途中または期間後の支払でもさしつかえないとの黙約が成立していたとは認め難い旨の原審の認定判断は、その挙示する証拠関係に照らして是認でき、原判決に所論違法を認め得ない。論旨は、原審の適法にした証拠の取舍判断、事実認定を非難するに帰し、採用できない。

同第二点について。

本件土地賃貸借契約において、もし上告人が賃料の支払を怠つたときは催告を要せず被上告人において賃貸借契約を解除することができる旨と約定されていた旨の原審の認定は、その挙示する証拠関係に照らして首肯できる。このように土地賃借人が賃料の支払を延滞したときは、土地賃貸人は催告を要せず土地賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、借地法一条所定の借地権者に不利なる契約条件に該当せず有効と解すべきことは、当裁判所の判例（昭和三九年（オ）第一一八〇号同四〇年七月二日第二小法廷判決、民集一九卷五号一一五三頁参照）とするところである。さればこれと同趣旨に出て本件土地賃貸借契約解除の効力を認容した原判決には、所論違法は認められない。論旨はこれと異なる見解を前提として原判決に違憲違法がある旨主張するものであつて、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。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	長	部	謹	吾
裁判官	入	江	俊	郎
裁判官	松	田	二	郎
裁判官	岩	田		誠