

## 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

上告代理人秋田経蔵の上告理由第一乃至第三点について。

原判決（引用の第一審判決）は、Dが賃借した本件土地に建築されたD名義の本件建物（内部関係ではDと被上告人の共有）に、被上告人とDは事実上の夫婦として同棲し、協働して鮎屋を経営していたが、D死亡後、被上告人はDの相続人らから建物とともに借地権の譲渡を受け、引きつづき本件土地を使用し、本件建物で鮎屋営業を継続しており、賃貸人である上告人も、被上告人が本件建物にDと同棲して事実上の夫婦として生活していたことを了知していた旨の事実を確定の上、このような場合は、法律上借地権の譲渡があったにせよ、事実上は従来借地関係の継続であって、右借地権の譲渡をもって土地賃貸人との間の信頼関係を破壊するものとはいえないのであるから、上告人は、右譲渡を承諾しないことを理由として、本件借地契約を解除することは許されず、従ってまた譲受人である被上告人は、上告人の承諾がなくても、これがあったと同様に、借地権の譲受を上告人に対抗でき、被上告人の本件土地の占有を不法占拠とすることはできない、としているのである。右の原審判断は、基礎としている事実認定をも含めて、これを肯認することができる。すなわち、右認定事実のもとでは、本件借地権譲渡は、これについて賃貸人である上告人の承諾が得られなかったにせよ、従来判例にいわゆる「賃貸人に対する背信行為と認めるに足らない特段の事情がある場合」に当るものと解すべく、従って上告人は民法六十二條二項による賃貸借の解除をすることができないものであり、また、このような場合は、上告人は、借地権譲受人である被上告人に対し、その譲受について承諾のないことを主張することが許されず、その結果として被上告

人は、上告人の承諾があったと同様に、借地権の譲受をもって上告人に対抗できるものと解するのが相当であるからである。されば原判決に各所論の違法があるものとは認められないのであって、論旨はすべて採用することができない。

よって、民訴四〇一条、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。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	横	田	正	俊
裁判官	柏	原	語	六
裁判官	田	中	二	郎