

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

上告代理人那須忠行の上告理由一および二について。

論旨は、賃借人が賃貸借の目的物の一部を賃貸人に無断で転貸しもしくは賃借権を譲渡したときでも賃貸人は目的物全部について賃貸借契約を解除しうる筈であるのに、本件において、原審が本件土地の一部についてのみ賃貸借消滅の効力を認め、その余の部分についてこれを認めなかつたのは、本件土地賃貸借契約の解釈を誤つたのみならず、民法六一二条の解釈適用を誤り、さらには経験則に違反し、理由不備の違法を犯したものであるという。しかし、原審確定の事実関係に照らせば、本件第四目録記載の土地についてのみ賃貸借の消滅を認め、その余の部分すなわち本件第二目録記載の土地について賃貸借消滅の主張を排斥した原審の判断は、相当であつて、これに所論の違法は認められない。次に、論旨は、上告人の解除権の行使による賃貸借消滅の主張を排斥するにあたり、原判決は判断遺脱、理由不備の違法を犯し、さらに民法六一二条の解釈適用を誤り、権利濫用の法理を無視したものであるという。しかし、所論の点に関する原判示によれば、原審は、右主張につき、被上告人がDに譲渡した建物の敷地部分が借地全体からみて少部分であり、しかも元来その余の部分とは別々の時期に別々に賃借され、従来から明確に区分されて使用されていること、その他原判示の事情に照らし、本件第二目録記載の土地については賃貸借契約解除の効力が及ばないとする趣旨であることを窺うに足り、右事実関係に照らせば、右判断は是認しうところであつて、右認定判断の過程に所論の違法は認められない。なお、論旨引用の大審院判例は、本件とは場合を異にして、本件に適切ではない。従つて、論旨はすべて採用できない。

同三について。

原判決は、本件第二目録記載の土地につき上告人および被上告人間の賃貸借が消滅した旨の上告人の主張を排斥しているのである。従つて、右土地の賃貸借が消滅したことを前提として賃料相当の損害金の請求権がある旨主張する論旨は、前提を欠くに帰し、採用し得ない。

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