

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

上告代理人弁護士岡井藤志郎の上告理由第一、二点について。

上告人は、昭和二五年二月一四日の原審第三回口頭弁論期日において、同日附準備書面に基き陳述し、裁判所の問に対しその主張を釈明している（記録二二五丁裏）。原判決は、右釈明せられた主張を事実摘示に掲げると共に、判決理由中においてこれに対し判断を示しているのである。その余の準備書面の記載で原判決の事実摘示に掲記されていないのは、借家法一条、一条の二の解釈に関する上告代理人独自の法律上の意見に過ぎないものである。従つて、原判決の事実摘示に掲げる必要のない事項であり、また上告人の右法律上の見解は、原判決が採っていないことは判文上明らかである。それ故、原判決には所論第一点で主張するような違法はない。

建物の賃借人は、引渡を受けているときは、その後に建物の所有権を取得した買受人に対し、借家法一条により賃貸借の効力を主張し得ることは、所論のいうとおりである。そして、建物の買受人は、一般に賃貸人として解約を申入れる権利を有するが、その申入を適法に為し得るがためには、借家法一条の二の規定に従い正当の事由が存在することを要する。

そして、本件において、原審がその認定の事実関係の下に、本件解約に正当の事由があると判断したのは正当である。所論は、右と異なる独自の法律解釈を打建て原判決を非難するものであつて、採ることを得ない。

同第三点について。

論旨は違憲をいうが、その実質は借家法一条、一条の二の解釈適用を争うに帰し、前説明のごとく採るを得ないものである。

よつて、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。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	真	野		毅
裁判官	斎	藤	悠	輔
裁判官	岩	松	三	郎
裁判官	入	江	俊	郎