

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人大矢和徳、同前島剛三、同佐藤典子の上告理由一、二について。

訴外Dが上告人A 1 に対し、本件第二建物を売り渡し、かつ、被上告人の承諾を得ることなく、その敷地である本件土地（四四・七坪）の過半部分をしめる本件乙土地（二三・七坪）を転貸したことは、原審の適法に確定したところである。

ところで、土地の賃借人が賃貸人の承諾を得ることなくその賃借地を他に転貸した場合においても、賃借人の右行為を賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、賃貸人は民法六一二条二項による解除権を行使し得ないものというべきであるが、かかる特段の事情の存在は土地の賃借人において主張立証すべきものであることは、当裁判所の判例とするところである（最高裁判所昭和四〇年（オ）第一六三号、同四一・一・二七第一小法廷判決、民集二〇巻一号一三六頁）。しかして、前記のとおり転貸部分が四四・七坪のうち二三・七坪であることは、右転貸を背信行為と認めるに足りるものというべく、他には、上告人は右転貸につき前記特段の事情を主張立証していないことは原判文上明らかである。そうとすれば、右転貸を理由として、被上告人がEおよびF に対してした本件土地全部の賃貸借契約の解除は有効で、E およびF の本件土地に対する賃借権はこれにより消滅したものというべきである。また、右のとおり土地賃借人において右特段の事情について主張立証すべきものである以上、原審がこの点について釈明権を行使しなかつたとて違法となるものではない。したがって、また、本件土地のうちの本件甲土地につき上告人A 2 になされた賃借権の譲渡に被上告人の承諾がないということとを原審が適法に認定した以上、その譲渡が背信行為にあたるかを判断するまでも

なく、被上告人がE、Fに対してした本件土地の賃貸借契約の解除は有効というべきである。原判決には所論の違法はない。論旨は採用できない。

同三について。

上告人A 1が本件乙土地をDから転貸を受けるについては、賃貸人である被上告人の承諾を受けなかつたことは、前記のとおり原審が適法に認定したところである。所論は原審が適法にした事実認定を非難するものであり、原判決には所論の違法はない。論旨は採用できない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、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	草	鹿	浅	之 介
裁判官	城	戸	芳	彦
裁判官	石	田	和	外
裁判官	色	川	幸	太 郎