

主 文
本件控訴を棄却する。
控訴費用は控訴人等の負担とする。
事 実

控訴代理人は「原判決中控訴人の敗訴部分を取消す。被控訴人の請求を棄却する。訴訟費用は第一、二審共被控訴人の負担とする」との判決を求め、被控訴代理人は主文同旨の判決を求めた。

当事者双方の事実上の主張は

被控訴人において本件土地の賃貸借契約において賃借人が地上建物を賃借人に無断で他に譲渡した場合には何等の催告を要せず契約を解除することができる特約があつた。本件賃貸借終了の日は昭和二十五年十一月十四日であり、その終了までは賃料を終了後は賃料に相当する損害金の支払を求める。被控訴人が本件土地の明渡を請求する根拠は控訴会社に対しては賃貸借契約解除に因る賃貸借の終了を理由とし、控訴人Aに対しては所有権に基くものであると述べ、控訴人等の抗弁に対し（一）控訴人主張の本件地上の建物の売渡担保の点は否認する。仮に売渡担保であるとするも内部関係外部関係とも所有権は移転しているものである。（二）控訴人Aの買取請求権行使について、本件車庫は建築以来二十数年を経過し堀立様式の粗末なもので腐朽甚だしく無価値のものであるから何人にも買取請求権の発生する余地はない。仮りに買取請求権が発生する余地ある物件であるとしても建物買取請求権はその目的物件に附随する性質を有するものでないから、目的物の移転と共に当然移転しない。従つて本件地上物件について控訴人Aは買取請求権を有しないと述べ

控訴人において本件土地を控訴会社が被控訴人から昭和二十一年五月十一日附で期間を昭和二十年十一月十日から向う十ヶ年の約定で賃借する旨の契約をしたこと、右契約約款中に控訴会社から本件地上の家屋を売却する際には被控訴人の承諾を受けるものとする趣旨の約定のあつたこと及び本件車庫が昭和二十五年十二月十八日以降公簿上控訴人Aの所有名義となつていゝことは何れもこれを認めるが（一）当初約定の賃料が一坪につき一ヶ月金五円であつたこと及び（二）控訴会社が地上建物を無断で他に譲渡したときは催告を要せず被控訴人が何時でも契約を解除し得る旨の特約があつたことは何れもこれを否認する（賃料は一坪月額八十銭五厘であつた）。本件車庫は訴外Bが昭和十三年四月頃被控訴人から本件土地を借受け、その地上にこれを建設して同人が所有していたところ、その後昭和十七年頃訴外株式会社C工業所がこの建物を右Bから譲受けると共に被控訴人から本件土地を賃借し、次で昭和二十年十一月頃控訴会社が右工業所からこの建物を譲受け、昭和二十一年五月十一日附で被控訴人との間に本件土地の賃貸借契約を締結したものである。しかしこの建物につき右Bは保存登記をしなかつたからそのまま所有名義か移転して来た。しかるに偶々控訴会社が前者に支払うべき建物の代金を一時訴外Dから融通を受けた関係で、同人に対する担保の趣旨で公簿上の所有名義を同人に移すこととし、先づ右Bの保存登記を為しその余の中間登記を省略して昭和二十五年七月二十二日Bから直接Dに所有権の移転登記をした。しかし控訴会社は事実上これが所有権者たる他位を離れる意思ではないから依然これを占有して事業を継続した。ところが近時産業界の金融梗塞の重圧は小企業者に至大の打撃を与へ、控訴会社も事業の運営資金に悩んだため、控訴人Aから資金の融通を受けた同人と提携して本件建物を共同で使用し共に操業することとし、先にDから借受けた債務を弁済すると共に控訴人Aの債権確保の為本件車庫の所有名義を同人に移し昭和二十五年十二月十八日その所有権移転登記をした。そこで控訴人等の抗弁として（一）本件建物をD名義としたのは前叙の通り債権担保の趣旨で単に公簿上所有名義を移したのみで控訴会社は事実上これが所有権者としての地位を離脱したのではない。（二）仮に実質的に所有権譲渡と同一視せられるものとしても被控訴人主張のような解除の特約は存在せないのでこれを前提とする被控訴人の解除の意思表示は無効である。（三）しかのみならず昭和二十五年七月本件車庫の所有名義をDに移転した後、被控訴人から異議が出たので被控訴人に右車庫の買取を求めたところ価格の点で被控訴人の応諾するところとならず却つてこれを他へ処分すべきことを示唆したので、控訴人Aの出資を得てこれを同人名義としたものであり、今更無断譲渡を理由として被控訴人が異議を述べるとは失当である。（四）被控訴人が本件車庫の所有名義がDとなつたことを理由として契約の解除を主張する真意は敢て本件土地を自ら使用する等の事由によるものではなく、他に賃貸する意思は変りなく、近時附近に裁判所庁舎等諸官公署の建物が復興又は新築せられ街区が漸く整備の機運

に向うにつけ、新規の借地人を求めて、地代の値上げ及び権利金の獲得を唯一の動機とするものである。控訴人は当初から存する建物をその用法に従って使用し、被控訴人の土地所有権を脅かすがごとき何等の所為に出でたものではない。控訴人は本件土地を本件車庫がその以前に朽廃せぬ限り今後尚二十余年間賃借する権利を有する。（借地法第二条第十一条）。然るに一朝これが被控訴人の一方的利益の為に廃棄せられ建物を取壊さねばならぬものとするれば、控訴人等の被る損害は言ふまでもなく国家経済上少なからぬ損失である。かように土地所有者個人の利益の追求のために公共の福祉を犠牲にするようなことは正に憲法第十二条民法第一条の規定に反し許さるべきでない。従つて被控訴人の本件賃貸借契約解除の意思表示は公序良俗に反し無効である。（五）借地法第十条の場合でも民法第一条により借地法第四条が適用せられる。従つて地上物件を取得した第三者は土地の賃貸人に對し前賃貸借契約と同一の条件を以て更に借地権を設定したるものとみなさるべきである。従つて、この場合に賃貸人が解除権を行使することは信義則に反し権利の濫用である。（六）以上の抗弁がすべて理由がないとしても、本件車庫はもと本件土地の賃借人が権限に基いて建設したものであつて、控訴人Aはこれを承継したものであるから、借地法第十条に則り被控訴人に対し時価金三十万円を以て買取を請求し右代金の支払あるまで本件建物を留置する。（七）被控訴人の賃料及び損害金の請求に對し、本件土地を控訴会社が借受けた当初の賃料は一ヶ月につき金九十一円二銭（坪当り金八十二銭五厘）であり（甲第三号証の第五条）、この土地の昭和二十四年法律第八五号臨時宅地賃貸価格修正法による土地の等級が四十九級である（乙第一号証）。然らば昭和二十四年六月一日物価庁告示第三六八号により同日以降本件土地の地代は坪当り金一円七十四銭である。もつとも昭和二十五年七月十一日政令第二二五号が公布せられる以前に控訴会社が被控訴人の要求に應じ坪当り月額金五円の地代を支払つてきたことはあるが（乙第二号証）これは公定を超えた賃料であるから、たとへ当事者間に異議がなかつたとしても、公定の限度を超えた部分は無効である。その後昭和二十五年七月十一日右政令の実施によつて同日以降本件土地の地代は地代家賃統制令の適用から除外せられ、当事者が任意に地代を協定できるところとなつたが、さればとて先に公定の限度を超えて定められた地代の約定が當然に合法化されるものとは言へず、さりとて右時期以降当事者間に新たな協定が成立した事実はないから、昭和二十五年八月一日以降の本件土地の地代は一ヶ月一坪につき金一円七十四銭であると述べたる外は原判決の事実摘示と同一であるからここにこれを引用する。

証拠として被控訴代理人は甲第一乃至第十四号証を提出し証人Eの訊問を求め原審証人E同Fの各証言並びに鑑定人Gの鑑定の結果を援用し乙第一、第二、第四、第七乃至第九号証、第十号証の一、二及び第十三号証の成立を認め、その他の乙各証は不知と述べ、控訴代理人は乙第一乃至第九号証、第十号証の一、二、第十号証の一乃至十、第十二号証の一乃至四及び第十三号証を提出し証人H、控訴会社代表者I並びに控訴人A各本人の訊問を求め原審証人Hの証言を援用し、控訴会社としては甲第一号証は不知、その他の甲各証は成立を認むと述べ、控訴人Aとしては甲第一、第三、第四号証は不知、その他の甲各証は成立を認むと述べた。

理由

本件土地を控訴会社が被控訴人から昭和二十一年五月十一日附で期間を昭和二十一年十一月十日から向う十ヶ年の約定で賃借する旨の契約をしたこと、右契約約款中に控訴会社から本件地上の家屋を売却する際には被控訴人の承諾を受けるとする趣旨の約定のあつたこと、本件車庫が昭和二十五年七月二十二日Dに所有権移転登記せられたこと、更に同年十二月十八日控訴人Aに所有権移転登記せられたこと、同年十一月十四日被控訴人が控訴会社に対し本件車庫が被控訴人に無断でDに譲渡せられたことを理由として本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたことは当事者間に争がない。そこで先づ控訴人の（一）の抗弁につき考へて見るに控訴人は本件車庫をD名義としたのは同人の債権担保の為に登記名義のみを移したもので控訴会社は事実上所有権者としての地位を離れたものでい主張するが、これを認むるに足るべき確証なく却て控訴人の主張自体によつて本件車庫は控訴会社がこれをDに對し売渡担保に供したものと認められるから、反証のない限り本件車庫の所有権は内部関係、外部関係ともDに譲渡せられたものと認むるを相当とする。次に控訴人は（二）の抗弁として被控訴人主張のような解除の特約を否認するので考へるに、控訴会社がその成立を争はない甲第三号証（本件土地賃貸借契約書）によればその第三条に「乙（控訴会社）及び保証人ニ於テ夫々本土地上ノ家屋ヲ売却セントスルトキハ甲（被控訴人）ノ承諾ヲ受クルモノトス」とあるのみでこ

