

主 文  
本件上告を棄却する。  
上告費用は上告人の負担する。  
理 由

上告理由は別紙のとおりである。  
土地賃貸人と賃借人との間において土地賃貸借契約を合意解約しても、土地賃貸人は、特別の事情がないかぎり、その効果を地上建物の賃借人に對抗できないと解すべきことは、論旨指摘の昭和三十八年二月二日言渡最高裁判所第一小法廷判決の示すとおりである。右の理は、建物賃借人を、土地の賃貸人、賃借人の恣意から保護するための信義誠実の原則の適用にほかならないから、逆に建物賃借人が賃借建物の敷地の使用権を主張することが信義則に反すると認められる事情のあるばあいには、右判例にいう特別の事情にあたるものとして、土地賃貸人は賃貸土地上の建物賃借人に対し土地賃貸借契約の合意解約の効果を対抗しうるものというべきである。

〈要旨〉原審の確定した「上告人のAからの賃借家屋の敷地である被上告人所有、A賃借の土地に対し、〈要旨〉仮換地指定処分がなされたところ、上告人は、昭和三十五年五月八日頃A及び被上告人に無断で右仮換地上に木造トタン葺二階建店舗一棟、建坪四坪、二階四坪の新築を始め、被上告人がAにその責任を追求した結果、同月一〇日頃右両者間で土地賃貸借契約の合意解約をした。」との事実によると、仮に建物の賃貸人であるAにおいて仮換地に建物に移築等して上告人をしてこれを使用せしむべき建物賃貸人としての義務を履行しないため上告人の建物賃借権が侵害されるおそれがあったとしても、右仮換地に建物を建築所有すべきなんらの権原を有しない上告人において前記のとおり被上告人等に無断で不法に建物の新築を始めたことは、その建物賃借権の保全の限度を逸脱し、右建物賃貸人たるAに対する背信行為であると同時に、被上告人の右仮換地使用権に対する侵害行為と認むべきものであり、そして、本件土地賃貸借契約の合意解約は上告人の右行為を理由となされたというのであるから、右はさきに説明した建物賃借人が賃借建物の敷地の使用権を主張することが信義則に反するばあいにあたり、土地賃貸人において建物賃借人に対し土地賃貸借契約の合意解約の効果を対抗しうべき特別の事情が存するものと解するのが相当である。そしてこのことは右合意解約後に仮換地上の不法建築建物が収去され、あらためて上告人の賃借建物が右仮換地上に移築せられた結果上告人が右移築建物の賃借人としてその敷地を使用するに至つたとしても、その理を異にするものではない。したがって、前掲確定事実にもとづき被上告人は上告人に対し土地賃貸借の合意解約による終了を主張しうるとした原審の判断は正当であり、原判決に所論の違法はない。

よつて、本件上告は理由がないから、民事訴訟法第四〇一条、第九五条、第八九条を適用して三文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 松本冬樹 裁判官 熊佐義里 裁判官 長谷川茂治)