

主 文
原判決を取消す。
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。

控訴代理人は主文同旨の判決を求め、被控訴代理人は本件控訴を棄却する。控訴費用は控訴人の負担とするとの判決を求めた。

当事者双方の事実上の陳述は控訴代理人において控訴人は訴外 A から本件宅地の賃借権の譲渡（従前の地上権譲受の主張は撤回する）を受け該譲渡につき被控訴人の承諾を得たものであるが、仮りにその承諾を得られなかつたとしても罹災都市借地借家臨時処理法第四条の適用により被控訴人の承諾を得られたものである。即ち控訴人と右 A との間に昭和二十一年八月六日本件宅地の賃借権譲渡契約が締結されたが右は同処理法施行以前の合意に因るものではあつても同法第三条所定の手続を経ても有効に存在しているのだから同法施行により新に借地権を取得する必要なく、従て同法第三条所定の申出をする必要もなく同法第四条の保護を受くべきことが当然である。若し同条の適用あるためには同法第三条の申出を経なければならぬものとするれば控訴人は前記借地権譲渡契約に基き譲渡代金を三回に分割払をなし最後の分は昭和二十二年三月金四千二百五十円を A に支払つて右代金支払の行為は同人に対する借地権譲渡の申出に関する表意を当然に含んでいるので此の際右申出をなしたことになる。而して右譲渡を受けたことの通知は当時控訴人より口頭で数回被控訴人に申出でているが少くとも昭和二十二年三月十一日借地権届書（乙第四号証）に被控訴人の承印を受けたときになされたと述べて、被控訴代理人において右主張事実を否認する。控訴人が A となしたと云う借地権譲渡契約書（乙第二号証）によれば該譲渡は被控訴人の承諾を得べきことを条件とせしものであるが被控訴人はこれを承認していないから該譲渡は効力を生じていない。尚乙第四号証の土地借地権届は転貸人欄に何等記載なく単に借地人として A の記名ある借地届書を持参して承印を求めたが被控訴人は安心して承印したもので後から控訴人が勝手に転貸人欄に記名捺印して市役所に届出でたものであると述べた外は何れも原判決の事実摘示と同一なのでここにこれを引用する。

立証として被控訴代理人は甲第一乃至第十六号証（甲第九号証は一、二）を提出し、原審並当審証人 B（原審第一、二回）、C（原審第一、二回）、当審証人 D の各証言を援用し、乙第三号証の一、二の成立は不知なるも爾余の乙号各証の成立を認め乙第二号証、第七号証の三を援用すると述べ、控訴代岬人は乙第一、二号証、第三号証の一、二、第四、五、六号証、第七号証の一、二、三、第八号証を提出し、原審証人 D、E、F、原審並に当審証人 B（原審第二回）、C（原審第二回）、G、当審証人 H、I の各証言、原審控訴本人訊問の結果を援用し、甲第三号証の成立は不知なるも爾余の甲号各証の成立を認め、甲第一、二号証、第六、七号証を援用すると述べた。

理 由

呉市 a b 丁目 c 番地の d 宅地三十三坪八合一勺が被控訴人の所有であること、並に該土地ははじめ同所 c 番地宅地二百九十四坪二合九勺の一部であつたが分割により同番地の二宅地四十二坪六合一勺となり更に土地区劃整理による換地処分の結果三十三坪八合一勺に減地されたものであることは当事者間に争なく、控訴人が現に該宅地を占拠して家屋を建築せんとしていることは控訴人の明かに争わないとひろであるからこれを自白したものと看做す。而して成立に争のない甲第二号証に原審証人 B（第一回）の証言と本件弁論の全趣旨を綜合すれば被控訴人は昭和十四年十月二十一日訴外 A 及び J を連帯借主として同所 c 番地の宅地五十五坪二合二勺（本件土地を含む）を被控訴人主張の約旨で同人等に賃貸したが右 J は戦災後行方不明になり以後は右 A が単独で借主となつていた事実が認められ右認定を左右するに足る証拠はない。

仍て先づ控訴人は A から本件宅地の賃借権を譲り受け該譲渡につき被控訴人の承諾を得た旨主張するので考えてみると成立に争のない乙第二号証、第四号証に原審並当審証人 G、C の各証言、原審控訴本人訊問の結果を綜合すれば控訴人は今時戦争中本件宅地上の A 所有の三階建家屋総建坪百五十坪の建物の一部を借り受けて住んでいたが該家屋は戦災で焼失したので終戦後右焼跡に家屋を建築する目的で昭和二十一年八月六日 A から地上権譲渡契約の名目の下に本件宅地を含む五十五坪二合一勺の土地の賃借権を金一万三千元で譲受ける契約を締結し、右譲渡金受領後は A

において地主との間に控訴人名義の借地契約がでるよ、う幹旋するこ、等を約し、し、
右約言に從て控訴人は代金を三回に分けて、最後、の分は昭和二十二年三月、
金四千二百五十円を支払つたが、右Aにおいては、約旨に反し、被控訴人に、
人に直接貸すよう幹旋するこ、を、を、を、を、を、を、を、を、を、を、を、を、
の為借地権の届出の必要があり、控訴人は、Aに賃貸するこ、を、を、を、を、を、
を添付して被控訴人に提出したと、その後控訴人は、核宅地上に家屋を建築するこ、
役所に届出て受理されたこと、よ、として被控訴人は、Aに賃貸するこ、を、を、
築届に被控訴人の承印を受け、よ、として被控訴人は、Aに賃貸するこ、を、を、
の譲渡につき承諾を与えず、從て建築届にも承印をしなかつた事実が認められ、
に反する部分の控訴人本人の供述は、信用し難く、他に右認定を左右するに足る証
い。被控訴人は、右賃借権譲渡契約は、被控訴人の承諾を条件としているが、
が承諾を与えない以上、該譲渡契約は、効力を生じない、と主張しているが、
第二号証の契約書中に、若し地主が控訴人に借地権を与えない場合は、Aにおい
代金を返還すべき義務があると云う条項があるが、右は、契約書の全文及び本件
論の全趣旨から見ても、地主が承諾しない場合は、折角借地権を譲渡しても、実効
なる虞があるから、譲受人に解除権を留保し、該解除権を行使した際には、Aにお
代金を返還する趣旨であつて、譲渡契約につき解除条件を附したものでない、と解
れるから、右主張は採用できない。又被控訴人は、右乙第四号証の土地借地権届の
人欄の控訴人の記名捺印は、後から控訴人が勝手にしたものである、と主張するが、
実を認めるに足る何等の証拠はない。只右乙第四号証によ、ると被控訴人が、
土地借地権届に承印はしているが、右は、前記認定のよ、うにAに賃貸せ、るこ、
旨の承印であつて、Aが控訴人に対し賃借権を譲渡したこ、を承認した趣旨で、ない
とは成立に争のない甲第六、七号証や、原審並に、当審証人Bの各証言に、対比して、
であるから、右乙第四号証は、被控訴人が、右賃借権譲渡につき承諾を与えた証左、
し難い。

然しながら、此の点につき控訴人は、罹災都市借地借家臨時処理法第三条、第四条によ
り、当然被控訴人の承諾があつたものと看做さるべき旨主張するので、考えてみると、
前段認定のよ、うに控訴人が、戦時中、本件土地上に在つた該土地賃借人A所有の家屋を
賃借している中、戦災に遭ひ、終戦後、右焼跡に家屋を建築せんと、して同法施行前であ
る昭和二十一年八月六日、右Aとの間に、本件宅地の賃借権譲渡契約を締結し、同年九
月十五<要旨>日、同法が施行され、その後、昭和二十二年三月、右譲渡代金が完済されてい
る。同法第三条に、所謂賃借権譲渡の申出<要旨>を、なし、他の者に優先して、相当な対価
で、右賃借権を譲受けるこ、ができる、と云う場合には、賃借権者が、相当の対価で、譲渡す
るこ、を承諾した場合を含むこ、と勿論であるから、本件のように、同法施行期間中であ
る昭和二十二年三月に、譲渡代金を支払つて、契約が履行された場合には、該譲渡の合意
は、同法施行後も有効に存続しているこ、が明白で、同法第三条が、認める譲渡と、何等差
異がないから、同法第四条により、該譲渡について、賃貸人の承諾があつたものと看做さ
れると解するのが、相当である。而して、前示のよ、うに控訴人が、昭和二十二年三月十一
日、土地借地権届書に、借地権譲渡契約書を添付して、被控訴人の承印を受けた際には、少
くとも、賃借権譲受の事実を、賃貸人に対し通知したこ、になるから、同法第四条所定の
手続を了したもので、控訴人は、被控訴人の承諾を得て、賃借権を完全に譲受けたものと
謂わねばならない。

被控訴人は、昭和二十三年九月十四日、Aが被控訴人の承諾を得られないから、譲渡不
可能として、右譲渡契約を解除したと主張するが、前段認定のよ、うに、同法によつて、被控
訴人の承諾は、同法施行の日たる昭和二十一年九月十五日に、得られたこ、になるから、
仮にその主張のよ、うな意思表示がなされたとするも、譲渡契約解除の効力は、生じな
い。

然らば、控訴人が、本件宅地を占有しているのは、右賃借権に基くもので、決して不法占
拠でないから、被控訴人の本訴請求は、爾余の争点を判断する迄もなく、失当でこれを棄
却すべきものである。右と見解を異にしてこれを認容した原判決は、取消を免れない
から、民事訴訟法第三百八十六条、第九十六条、第八十九条を適用して、主文のとおり
判決した。

(裁判長裁判官 植山日二 裁判官 佐伯欽治 裁判官 松本冬樹)

