

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 47(オ)1261	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	請求異議	原審事件番号	昭和 45(ネ)2450
裁判年月日	昭和 48 年 4 月 13 日	原審裁判年月日	昭和 47 年 9 月 20 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	集民 第 109 号 97 頁		

判示事項	建物所有を目的とする土地賃貸借契約の借地人が無断増改築等を禁止する特約に反してなした建物改修工事が賃貸人に対する信頼関係を破壊するものと認められた事例
裁判要旨	建物収去土地明渡請求事件につき成立した裁判上の和解において、新規に土地賃貸借の合意が成立したが、その際特に無断増改築を禁止する旨の条項が付けられたにもかかわらず、賃借人が右特約に反し賃貸人に無断で借地上の木造映画館を一階はスーパーマーケットに、二階はアパートに、それぞれ改造する等判示の改修工事を施したときは、右工事は土地賃貸借当事者間の信頼関係を破壊するものと解すべきである。

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人小林秀正、同竹原孝雄の上告理由について。</p> <p><u>原判決の確定したところによれば、訴外亡Dの上告人に対する東京地方裁判所昭和三一年(ワ)第六一八三号建物収去土地明渡請求事件につき成立した裁判上の和解において、右当事者間に新規に土地賃貸借の合意が成立し、その際特に無断増改築等を禁止する旨の条項が付けられたにもかかわらず、上告人は右特約に反し貸主に無断で右新規借地上の木造映画館に改修工事を施したものであり、しかも右改修工事の結果、右映画館の床はコンクリート敷となり、吹抜けの部分は鉄製梁を入れて一・二階に分けられ、建物全体が一階はスーパーマーケット用に、二階はアパート用に、それぞれ改造されたものであるところ、右の事実関係のもとにおいては、上告人の無断改修工事は土地賃貸借当事者間の信頼関係を破壊するに足るものである旨の原審の判断は相当であつて、所論指摘の当裁判所の判例に反するものとは認められない。所論は理由がなく、論旨は採用することができない。</u></p> <p>よつて、民訴法四〇一条、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。</p> <p>(裁判長裁判官 村上朝一 裁判官 岡原昌男 裁判官 小川信雄 裁判官 大塚喜一郎)</p>