

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 39(オ)1450	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡請求	原審事件番号	昭和 37(ネ)84
裁判年月日	昭和 41 年 4 月 21 日	原審裁判年月日	昭和 39 年 7 月 31 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 20 卷 4 号 720 頁		

判示事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 借地契約における増改築禁止の特約と解除権行使の許否</li> <li>二 前項の特約がある場合において建物の増改築を理由とする解除権行使の効果が生じないとされた事例</li> </ul>
裁判要旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 建物所有を目的とする土地の賃貸借中に、賃借人が賃貸人の承諾をえないで借地内の建物の増改築をするときは、賃貸人は催告を要しないで賃貸借を解除することができる旨の特約があるにもかかわらず、賃借人が賃貸人の承諾を得ないで増改築をした場合において、増改築が借地人の土地の通常の利用上相当であり、土地賃貸人に著しい影響を及ぼさないため、賃貸人に対する信頼関係を破壊するおそれがあると認めるに足りないときは、賃貸人は、前記特約に基づき、解除権を行使することは許されないものというべきである</li> <li>二 前記の特約がある場合において、借地人がその居住用建物の一部の根太などを取りかえ、二階部分を拡張してアパート用居室として他人に賃貸するように改造をしたが住宅用普通建物として前後同一であるなど判示事実（判決理由参照）のもとでは、賃貸人が右特約に基づいてした解除権の行使はその効力を生じないと認めるのが相当である</li> </ul>

全 文
<p style="text-align: center;">主 文</p> <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> <p style="text-align: center;">理 由</p> <p>上告代理人松井邦夫の上告理由一、二について。</p> <p><u>一般に、建物所有を目的とする土地の賃貸借契約中に、賃借人が賃貸人の承諾をえないで賃借地内の建物を増改築するときは、賃貸人は催告を要しないで、賃貸借契約を解除することができる旨の特約（以下で単に建物増改築禁止の特約という。）があるにもかかわらず、賃借人が賃貸人の承諾を得ないで増改築をした場合においても、この増改築が借地人の土地の通常の利用上相当であり、土地賃貸人に著しい影響を及ぼさないため、賃貸人に対する信頼関係を破壊するおそれがあると認めるに足りないときは、賃貸人が前記特約に基づき解除権を行使することは、信義誠実の原則上、許されないものというべきである。</u></p> <p><u>以上の見地に立つて、本件を見るに、原判決の認定するところによれば、第一審原告（脱退）Dは被告原告に対し建物所有の目的のため土地を賃貸し、両者間に建物増改築禁止の特約が存在し、被告原告が該地上に建設所有する本件建物（二階建住宅）は昭和七年の建築にかかり、従来被告原告の家族のみの居住の用に供していたところ、今回被告原告はその一部の根太</u></p>

および二本の柱を取りかえて本件建物の二階部分（六坪）を拡張して総二階造り（一四坪）にし、二階居宅をいずれも壁で仕切った独立室とし、各室ごとに入口および押入を設置し、電気計量器を取り付けたうえ、新たに二階に炊事場、便所を設け、かつ、二階より直接外部への出入口としての階段を附設し、結局二階の居室全部をアパートとして他人に賃貸するように改造したが、住宅用普通建物であることは前後同一であり、建物の同一性をそこなわないというのであつて、右事実は挙示の証拠に照らし、肯認することができる。

そして、右の事実関係のもとでは、借地人たる被上告人のした本件建物の増改築は、その土地の通常の利用上相当というべきであり、いまだもつて賃貸人たる第一審原告（脱退）Dの地位に著しい影響を及ぼさないため、賃貸借契約における信頼関係を破壊するおそれがあると認めるに足りない事由が主張立証されたものというべく、従つて、前記無断増改築禁止の特約違反を理由とする第一審原告（脱退）Dの解除権の行使はその効力がないものというべきである。

しからは、賃貸人たる第一審原告（脱退）Dが前記特約に基づいてした解除権の行使の効果を認めなかった原審の判断は、結局正当というべきであり、論旨は、ひつきよう失当として排斥を免れない。

（裁判長裁判官 松田二郎 裁判官 入江俊郎 裁判官 長部謹吾 裁判官 岩田誠）

---

※参考：判例タイムズ 191号 82頁、判例時報 447号 57頁