

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)25	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	
裁判年月日	昭和 39 年 6 月 30 日	原審裁判年月日	昭和 38 年 10 月 10 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 18 卷 5 号 991 頁		

判示事項	<p>一 賃貸人の承諾をえないで賃借権の譲渡が行なわれたにかかわらず当該賃貸借契約を解除することができないとされた事例。</p> <p>二 右の場合における賃貸人と賃借権譲受人との間の関係。</p>
裁判要旨	<p>一 甲（女）が、乙の借地上にある乙所有建物に乙と事実上の夫婦として同棲し、協働して鮎屋を経営していたが、乙の死亡後、その相続人から建物とともに借地権の譲渡を受け、引きつづき右土地を使用し同建物で鮎屋を経営しており、賃貸人も、甲が右建物に事実上の夫婦として乙と同棲していたことを了知していたような場合は、右借地権譲渡は、これについて賃貸人の承諾がなくても、賃貸人に対する背信行為と認めるに足らない特段の事情がある場合にあたり、賃貸人は民法第六一二条第二項による賃貸借の解除をすることができない。</p> <p>二 前項の場合、甲は、賃貸人の承諾がなくても、借地権の譲受をもつて賃貸人に対抗できるものと解するのが相当である。</p>

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>上告代理人秋田経蔵の上告理由第一乃至第三点について。</p> <p>原判決（引用の第一審判決）は、Dが賃借した本件土地に建築されたD名義の本件建物（内部関係ではDと被上告人の共有）に、被上告人とDは事実上の夫婦として同棲し、協働して鮎屋を経営していたが、D死亡後、被上告人はDの相続人らから建物とともに借地権の譲渡を受け、引きつづき本件土地を使用し、本件建物で鮎屋営業を継続しており、賃貸人である上告人も、被上告人が本件建物にDと同棲して事実上の夫婦として生活していたことを了知していた旨の事実を確定の上、このような場合は、法律上借地権の譲渡があったにせよ、事実上は従来の借地関係の継続であって、右借地権の譲渡をもって土地賃貸人との間の信頼関係を破壊するものとはいえないのであるから、上告人は、右譲渡を承諾しないことを理由として、本件借地契約を解除することは許されず、従ってまた譲受人である被上告人は、上告人の承諾がなくても、これがあったと同様に、借地権の譲受を上告人に対抗でき、被上告人の本件土地の占有を不法占拠とすることはできない、としているのである。右の原審判断は、基礎としている事実認定をも含めて、これを肯認することができる。すなわち、右認定事実のもとでは、本件借地権譲渡は、これについて賃貸人である上告人の承諾が得られなかったにせよ、従来の判例にいわゆる「賃貸人に対する背信行為と認めるに足らない特段の事情がある場合」に当るもの</p>

と解すべく、従って上告人は民法六一二条二項による賃貸借の解除をすることができないものであり、また、このような場合は、上告人は、借地権譲受人である被上告人に対し、その譲受について承諾のないことを主張することが許されず、その結果として被上告人は、上告人の承諾があったと同様に、借地権の譲受をもって上告人に対抗できるものと解するのが相当であるからである。されば原判決に各所論の違法があるものとは認められないのであって、論旨はすべて採用することができない。

よって、民訴四〇一条、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。

(裁判長裁判官 横田正俊 裁判官 柏原語六 裁判官 田中二郎)

---

※参考：判例タイムズ 164 号 94 頁、判例時報 380 号 70 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO926 頁