

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 37(オ)322	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 1 月 16 日	原審裁判年月日	昭和 36 年 12 月 25 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 18 卷 1 号 11 頁		

判示事項	賃借権の持分の譲渡が民法第六一二条の解除事由にならないとされた事例。
裁判要旨	建物所有のための土地賃借人たる母がその所有する建物をその親権に服する子との共有名義とし、これにともない敷地の賃借権の持分を譲渡した場合には、賃借地の利用および賃料支払等の実質関係に前後変りがなければ、右賃借権の持分の譲渡は、これについて賃貸人の承諾がなくても、民法第六一二条による解除の事由とはならない。

全文	
主 文	本件上告を棄却する。 上告費用は上告人の負担とする。
理 由	上告代理人滝川三郎の上告理由第一点について。 所論は、遅くも昭和二八年一月二日頃本件土地賃借権の譲渡につき賃貸人である上告人の承諾の意思表示があつた旨竝にこれに関連する事実の原判決の認定を非難して、その過程にいかにも所論違法があるかのように主張するけれども、実質は原判決が挙示の証拠関係に照らして適法にした事実認定を攻撃するに帰し、原判決には所論違法は認められないから、論旨は採用できない。 同第二点について。 所論は、民法六一二条の解釈の誤りをいう。しかし、原判示のような事情の下においては、他に別段の事情の認められない限り、 <u>被上告人 B 1 が本件土地賃貸人である上告人の承諾を得ないで、その賃借権の一部持分を B 1 の親権に服する被上告人 B 2 同 B 3 らに譲渡したとしても、これをもつて賃貸人に対する背信的行為があるものとし又は民法六一二条に反するものとはいえないと認めるのが相当であるとした原審の判断は、首肯できる。これと異なる所論は独自の見解であつて採るを得ない。</u> また、被上告人 B 1 の同 B 2、同 B 3 に対する親権終了後における事情の変化について原判決が一顧も与えなかつたことの違法をいう点は、原審において主張なく、従つて判断を経ない事実を以つて原判決を非難するものであつて、適法な上告理由に当らない。その余の主張は、ひつきよう原審の専権に属する証拠の取捨判断、事実認定を非難するか又は原審の認定に副わない事実に基づいて原判決の違法をいうものであつて、論旨はいずれも採用できない。 同第三点について。 <u>原判決が、所論診察室の建物は被上告人 B 1 が訴外 D から買受けた建物の建増にすぎず実質上これと一体をなすものであることが認められるとし、且つ右建物の敷地である土地につ</u>

いてB 1等が賃借権を有するものであることが認定できるから、これらの事情からみると、右建物の診察室の部分が被上告人B 4（B 1の夫）の所有名義となっており、右明において居住使用しているからといつて、それは土地賃借権の譲渡又は転貸でないのはもちろん、これを賃借地の用法に反し又は賃貸人に対する背信的行為に当るものとして土地賃借借契約を解除する理由となるものとは認められない旨認定判断した点は、是認できる。これに反する所論は独自の見解であつて、採用できない。

また、甲二〇号証（別件答弁書）甲一二号証（別件判決正本）中に所論趣旨の主張の記載されていることは所論のとおりであるけれども、原判決は、右診察室の部分に関する事実認定は挙示の証拠の他にこれを左右するに足りる証拠のないことを判示しており、右甲二〇号証、同一二号証を以つてしても右認定を動かし得ないことを説示していると解せられ、その証拠取舍の判断は肯認するに足りるので、判断遺脱又は実験則違反をいう所論は、採用できない。

同第四点について、

所論は、原判決の信義則無視の違法あるいは理由不備の違法をいうが、判示の如き事情の下においては、他に別段の事情の認められない限り、被上告人B 1が本件土地賃貸人である上告人の承諾をえないで右建物敷地の借地権を訴外Eに譲渡する契約をしたことがあつたとしても、これを以つて賃貸人に対する背信的行為があるものとし又は民法六一二条の法意に反するものとはいえないと認めるのが相当であり、従つて、これが本件土地賃借借契約解除の理由となるものとは認められないとした原審の判断は、首肯できるものであり、原判決に所論民法六一二条の法意誤解はなく、所論は独自の見解であつて、採用できない。

よつて、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 長部謹吾 裁判官 入江俊郎 裁判官 下飯坂潤夫 裁判官 斎藤朔郎）