

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 41(オ)100	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 38(ネ)2058
裁判年月日	昭和 41 年 7 月 15 日	原審裁判年月日	昭和 40 年 11 月 12 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 84 号 111 頁		

判示事項	背信行為に当たらない特別の事由があるとして民法第六一二条による解除が許されないとされた事例
裁判要旨	甲の賃借地が賃借当時から乙会社所有の建物の敷地として利用されている場合でも、乙会社は甲のいわゆる個人会社である等判示の諸事情があるときは、賃貸人に対する背信行為に当たらない特別の事由があり賃貸人が民法第六一二条により賃貸借契約を解除することは許されない。

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>上告代理人石川功の上告理由第一ないし第五点について。</p> <p>原判決によれば、本件土地は上告人の所有であり、昭和二七年八月一日に被上告人 B 1 個人に対し建物所有の目的で賃貸したところ、上告人はその後にいたり、当該地上にある本件建物については昭和二七年七月二六日付で旧所有者 D から被上告会社（その代表者は被上告人 B 1）に所有権移転の登記がなされていることを知り、右は被上告人 B 1 が本件土地賃借権を被上告人会社に無断で譲渡（または転貸）したものと主張して賃貸借契約を解除したのであるが、原判決は、右譲渡（または転貸）は賃貸人に対する背信行為とはいえないと判断して、契約解除を無効としていること論旨指摘のとおりであり、論旨は、右判断に違法があると主張するものである。</p> <p><u>しかし、原判決が確定した事実、すなわち、被上告人 B 1 は先代時代から B 2 の屋号で織物の製造加工業を営んでいたところ、税金対策と金融の便宜のため、昭和二五年頃右営業を会社組織にし被上告会社を設立したものであるが、営業の実体は個人営業時代と変わらず、事実上被上告人 B 1 が自由に支配できるいわゆる個人会社であること、被上告人 B 1 は、一つには家族の住家とし、一つにはこれを担保に事業資金を借り入れようとの考えから本件建物を会社名義で買い受け、上告人と本件賃貸借契約を決んだのであるが、貸借の交渉にあたって特に真実をかくそうとの意図はなく、被上告人個人の所有も同然との考えから所有名義の点にふれなかつたにすぎず、格別悪意も作為もなかつた等の事情に照らせば、背信行為と目するに足りない特別の事情がある旨の原判決の判断は正当として是認できる。借地人が、借地後組織を変更した場合と本件の場合と実質的に相違はなく、また背信行為かどうかの判断に当事者の主観が考慮されるのは当然であるから、右判断を以て誤りであると主張する論旨は、すべて採用するに値しないものというべきである。</u></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。

(裁判長裁判官 奥野健一 裁判官 草鹿浅之介 裁判官 城戸芳彦 裁判官 石田和外
裁判官 色川幸太郎)

※参考：判例タイムズ 195 号 78 頁、判例時報 455 号 38 頁