

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 59(オ)1178	原審裁判所名	広島高等裁判所岡山支部
事件名	建物収去土地明渡	原審事件番号	昭和 56(ネ)126
裁判年月日	昭和 62 年 3 月 24 日	原審裁判年月日	昭和 59 年 7 月 31 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	集民 第 150 号 509 頁		

判示事項	無断転貸にもかかわらず賃貸借の解除ができない場合にされた賃貸借の合意解除と転借人の地位
裁判要旨	土地の無断転貸が行われたにもかかわらず賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が賃貸借を解除することができない場合において、当該賃貸借が合意解除されたとしても、それが賃料不払等による法定解除権の行使が許されるときにされたものである等の事情のない限り、賃貸人は右合意解除の効果を転借人に対抗することができない。

全 文	
主 文	
	<p>一原判決中、上告人 A 1、同 A 2、同 A 3 に関する部分、同 A 4 に対する各被上告人の金員請求に係る部分のうち金五万一〇〇〇円について同上告人の控訴を棄却した部分、同 A 5 に対する請求のうち第一審判決別紙第二目録(四)記載の建物のうち「F」－「1」の部分からの退去及び右部分の敷地部分の明渡請求につき同上告人の控訴を棄却した部分について、原判決を破棄する。</p> <p>右各部分につき本件を広島高等裁判所岡山支部に差し戻す。</p> <p>二上告人 A 4 及び同 A 5 のその余の本件上告を棄却する。</p> <p>三前項に関する上告費用は上告人 A 4 及び同 A 5 の負担とする。</p>
理 由	
	<p>上告代理人一井淳治、同光成卓明の上告理由第一点及び第二点について</p> <p>所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取捨判断、事実の認定を非難するか、又は原審の認定にそわない事由に基づいて原判決を論難するものにすぎず、採用することができない。</p> <p>同第三点一について</p> <p><u>土地の賃借人が賃貸人の承諾を得ることなく右土地を他に転貸しても、転貸について賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が民法六一二条二項により賃貸借を解除することができない場合において、賃貸人が賃借人（転貸人）と賃貸借を合意解除しても、これが賃借人の賃料不払等の債務不履行があるため賃貸人において法定解除権の行使ができるときにされたものである等の事情のない限り、賃貸人は、転借人に対して右合意解除の効果を対抗することができず、したがって、転借人に対して賃貸土地の明渡を請求することはできないものと解するのが相当である。けだし、賃貸人は、賃借人と賃貸借を合意解除しても、特段の事情のない限り、転貸借について承諾を与えた転借人に対しては右合意解</u></p>

除の効果を対抗することはできないものであるところ（大審院昭和八年（オ）第一二四九号同九年三月七日判決・民集一三卷四号二七八頁、最高裁昭和三四年（オ）第九七九号同三七年二月一日第一小法廷判決・裁判集民事五八号四四一頁、同昭和三五年（オ）第八九三号同三八年二月二日第一小法廷判決・民集一七卷一号二一九頁参照）、賃貸人の承諾を得ないでされた転貸であつても、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため、賃貸人が右無断転貸を理由として賃貸借を解除することができない場合には、転借人は承諾を得た場合と同様に右転借権をもつて賃貸人に対抗することができるのであり（最高裁昭和三九年（オ）第二五号同年六月三〇日第三小法廷判決・民集一八卷五号九九一頁、同昭和四〇年（オ）第五三七号同四二年一月一七日第三小法廷判決・民集二一卷一号一頁、同昭和四三年（オ）第一一七二号同四五年一月一日第二小法廷判決・民集二四卷一三号二〇一五頁参照）、したがししながら、本件記録によると、上告人A4は、原審第一五回口頭弁論期日において、被上告人らに対し本件換地の賃料相当損害金として昭和五六年四月一日から昭和五九年一月三十一日までの分として一か月四五〇〇円の割合による金員を支払った旨主張し、被上告人も右期日において右金員を賃料相当損害金の一部として受領した旨陳述していることが明らかであるから、原判決には上告人A4の右抗弁についての判断遺脱、理由不備の違法があるものというべきである。したがつて、論旨は理由があり、原判決中上告人A4に対する各被上告人の金員請求のうち五万一〇〇〇円（昭和五六年四月一日から昭和五九年一月三十一日まで一か月につき一五〇〇円の割合による金員の合計額）について同上告人の控訴を棄却した部分は破棄を免れず、右部分については、前記抗弁の当否につき更に審理を尽くさせる必要があるから、本件を原審に差し戻すのが相当である。

よつて、民訴法四〇七条一項、三九六条、三八四条一項、八九条、九三条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 坂上壽夫 裁判官 伊藤正己 裁判官 安岡満彦 裁判官 長島敦）

※参考：判例タイムズ 653号 85頁、判例時報 1258号 61頁、金融商事判例 785号 21頁