

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	平成 2(オ)1735	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡等	原審事件番号	平成 1(ネ)473
裁判年月日	平成 3 年 9 月 17 日	原審裁判年月日	平成 2 年 8 月 29 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	集民第 163 号 299 頁		

判示事項	土地賃貸借契約において賃借人が地上建物を賃貸して転居し所在を明らかにしないまま八年以上を経過したことが賃貸人に対する信頼関係を著しく破壊するとして無催告の解除が許容された事例
裁判要旨	土地賃借人が第三者に地上建物を賃貸して地代の支払をゆだね、その旨を賃貸人に通知することなく転居し、以後自ら土地の管理をせず、所在を明らかにしないまま八年以上を経過するなど、判示の事実関係の下においては、賃借人の行為は賃貸借当事者間の信頼関係を著しく破壊するものであって、賃貸人は、契約上の義務違反を理由として賃貸借契約を無催告で解除することができる。

#### 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

上告代理人鬼頭忠明の上告理由について

所論の点に関する原審の事実認定は、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る。右事実関係によれば、上告人は、本件土地の賃貸人である被上告人らと面識のなかった訴外Dに本件建物を賃貸して本件土地の地代の支払を委ね、その旨を被上告人らに通知することもなく本件建物から退去し、自ら本件土地の管理をすることなく、所在を明らかにしないまま原審の口頭弁論終結当時すでに八年を経過するというのであって、この間、上告人から被上告人らに対して、Dを管理者に指定したことについての通知あるいは本件土地の管理方法についての連絡をしたこともなく、被上告人らは、上告人に対して本件土地の管理又は管理者の権原に関する連絡ないし確認をする方途もない状態に置かれ、上告人と地代の増額等の賃貸借関係に関する協議をすることもできず、地代の増額も訴えによらざるを得なかったものであり、また、本件土地の地代はDの負担において支払われているというのであるから、上告人には本件土地の賃借人としての義務違反があったというべきであり、その所為は、土地賃借権の無断譲渡又は転貸における同様の不利益を被上告人らに与えており、賃貸借当事者間の信頼関係を著しく破壊するものといわなければならない。したがって、右と同様の見解に立って被上告人らの本件土地賃貸借契約の解除を是認した原審の判断は首肯することができ、その過程にも所論の違法はない。所論引用の判例は、事案を異にし、本件に適切でない。論旨は、原判決を正解しないでこれを論難するか、又は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ものにすぎず、採用することができない。

よって、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、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 佐藤庄市郎 裁判官 坂上壽夫 裁判官 貞家克己 裁判官 園部逸夫 裁判官 可部恒雄)

---

※参考：判例タイムズ 771 号 66 頁、判例時報 1402 号 47 頁、金融商事判例 882 号 3 頁