

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 36(オ)449	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	建物明渡請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 38 年 1 月 18 日	原審裁判年月日	昭和 36 年 1 月 31 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	民集 第 17 卷 1 号 12 頁		

判示事項	賃料の前払と借家法第一条第一項の適用。
裁判要旨	建物の賃借人は、賃料前払の効果を賃借建物につき所有権を取得した新賃借人に主張できる。

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	上告代理人石井錦樹の上告理由第一点について。 訴外Dと訴外株式会社E間において、同訴外会社が本件建物について支出した造作費用百数十万円をもって本件建物の七年間の賃料の前払とみなす旨約定することはすなわち賃料の前払に外ならないし、また右訴外会社に対し被告らが賃料を支払っているか否かにより判決主文になんらの影響を及ぼすものでないこと明らかであるから、原審が、これらにつき審理をしなかつたからといって審理不尽の違法があるとはいえない。所論は排斥を免れない。 同第二点について。 <u>借家法一条一項により、建物につき物権を取得した者に効力を及ぼすべき賃貸借の内容は、従前の賃貸借契約の内容のすべてに亘るものと解すべきであつて、賃料前払のごときもこれに含まれるものというべきである。（民訴法六四三条一項五号、六五八条三号、競売法二九条一項は、賃料前払の効果が、競落人に承継されることを前提にして、これを競売の際の公告事項としているのである。）</u> されば、原判決には、借家法一条一項を誤解した違法はなく、所論憲法一四条違反の主張も、その実質は原判決の借家法一条に関する解釈が誤であることを主張するに帰するから、前提を欠き採用しえない。 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 池田克 裁判官 河村大助 裁判官 山田作之助 裁判官 草鹿浅之介)

※参考：判例タイムズ 142 号 49 頁、判例時報 330 号 36 頁