

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 43(オ)1091	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 40(ネ)831
裁判年月日	昭和 44 年 4 月 24 日	原審裁判年月日	昭和 43 年 7 月 10 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 23 卷 4 号 855 頁		

判示事項	借地権の無断譲渡について賃貸人に対する背信行為と認められない特別の事情があるとされた事例
裁判要旨	夫は宅地を賃貸し妻はその地上に建物を所有して同居生活をしていた夫婦の離婚に伴い、夫が妻へ借地権を譲渡した場合において、賃貸人は右同居生活および妻の建物所有を知つて夫に宅地を賃貸したものである等の判示事情があるときは、借地権の譲渡につき賃貸人の承諾がなくても、賃貸人に対する背信行為とは認められない特別の事情があるというべきである。

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>上告代理人小菅義雄の上告理由について。</p> <p>所論の点に関する原審の事実の認定は、当事者間に争のない事実関係および原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）拳示の証拠関係に照らして首肯することができる。</p> <p>また、原審の確定するところによれば、被上告人兩名は夫婦（昭和二七年一〇月一三日婚姻届出）として本件土地上の本件家屋に居住し生活を共にして居たものであり、上告人は昭和二九年九月一日被上告人 B 1 との間に本件土地賃貸借契約を締結するに際し被上告人兩名の右同居生活の事実並びに本件家屋の登記簿上の所有名義は被上告人 B 1 であるが真の所有者は被上告人 B 2 であることを知っていたものであり（昭和三〇年八月一七日被上告人 B 2 へ本件家屋の所有権移転登記がなされた）、その後被上告人兩名の夫婦関係の破綻、離婚（昭和三六年二月一〇日協議離婚届出）に伴つて、同居していた被上告人 B 1 から被上告人 B 2 へ昭和三七年二月頃に本件土地賃借権が譲渡されたが、被上告人 B 1 が昭和三七年二月頃他へ転出したほか本件土地の使用状況の外形には何ら変るところがないというのであるし、その他原判決確定の諸事情を考えれば、右賃借権の譲渡は、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場合にあたり、上告人は、被上告人 B 1 に対し民法六一二条二項によつて本件賃貸借契約を解除することはできず、被上告人 B 2 は、賃貸人たる上告人の承諾がなくても賃借権の譲受けをもつて上告人に対抗できるものと解すべきであるから、これと同旨の原判決の判断は正当として支持することができる。</p> <p>また、上告人と被上告人 B 1 との間に締結された本件土地賃貸借契約は、従前の貸借人 D と上告人間の本件土地の賃貸借契約とは別個無関係の契約であり、本件賃貸借期間は十年と定められているけれども、右契約期間は借地法二条に反し借地権者に不利なものであつて同法</p>

一一條に違反するから、本件質貸借は期間の定めがないものとして、三十年存続するものであるとした原判決の認定判断も正当である。

その他論旨指摘の点について原判決には所論違法はない。論旨中違憲をいう点は、その実質は原判決の事実認定を非難するか、または民法六一二条に関する原審の解釈を非難するものであつて、前記説示の通り原判決には違法はないから、採用の限りではない。所論は、ひつきよう、原判決を正解せず、または原判決の認定にそわない事実を主張して、適法になされた原審の証拠の取捨判断、事実の認定、それに基づく正当な判断を非難するに帰し、すべて採用できない。

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 長部謹吾 裁判官 入江俊郎 裁判官 松田二郎 裁判官 岩田誠 裁判官 大隅健一郎)

---

※参考：判例タイムズ 235号 111頁、判例時報 556号 45頁