

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 55(オ)669	原審裁判所名	福岡高等裁判所 宮崎支部
事件名	建物収去土地明渡等	原審事件番号	昭和 43(ネ)167
裁判年月日	昭和 56 年 3 月 13 日	原審裁判年月日	昭和 55 年 3 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 35 卷 2 号 145 頁		

判示事項	土地の賃貸借契約の期間満了を理由とする該土地の明渡請求訴訟の係属中賃貸人の主張する時期よりのちに期間が満了した場合と借地法六条の異議
裁判要旨	土地の賃貸人が賃貸借期間が満了したとして異議を述べ該土地の明渡請求訴訟を提起したところ、右期間満了の時期が賃貸人の主張する時期よりのちであった場合でも、それが右訴訟の係属中であるときは、右異議は、右期間満了後の土地使用継続に対しても、黙示的に述べられていると解するのが相当である。

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>上告代理人小川信雄、同小川信明、同友野喜一の上告理由一について</p> <p>被上告人らは、本訴において、本件土地の賃借人であるDに対し、本件賃借権の無断譲渡による賃貸借契約の解除と期間満了による右賃借権の消滅等を理由として本件土地の明渡を求めるとともに、右賃借権の無断譲受人である上告人に対し、不法占拠を理由として本件土地の明渡を求めているものであるところ、被上告人らは、被上告人らとDとの間に存した賃貸借契約が被上告人らと上告人との間の契約関係に移行したと判断された場合のことをおもんばかり、右賃借権の譲受人である上告人との関係においても期間満了による賃借権の消滅の予備的主張を明示的にしていないことは所論のとおりである。</p> <p>ところで、賃借権の譲渡が、賃貸人の承諾を得ないでされたにかかわらず、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない事情があるため、右譲渡を賃貸人に対抗することができるとされる場合には、賃貸人と賃借人との間に存した賃貸借契約関係は、賃貸人と譲受人との間の契約関係に移行し、譲受人が賃借人の地位を承継するものと解されるが、賃借人又はその譲受人が賃貸人に対し賃借権譲渡の事情を明らかにしない以上、賃貸人にとっては、右譲渡が背信行為と認めるに足りない事情があるため、賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約関係が賃貸人と譲受人との間の契約関係に移行しているというようなことを予め認識することはほとんど期待し難いところであるから、賃貸借契約関係が譲受人に承継されたことを前提として譲受人に対しても賃貸借契約の期間満了による消滅の予備的主張を明示的にしていないことを非難することはできない。そうすると、賃貸人が賃貸借契約の期間満了による消滅を主張して賃借人に対して賃貸土地の明渡を訴求している場合には、特段の事情のないかぎり、右のような賃借権の無断譲渡に基づいて賃貸人との契約関係に入ってくる賃借権の譲受人に対しても、賃貸借契約の期間満了による消滅を黙示的に主張しているものと解するのが相当である。</p>

してみれば、本件訴訟の経緯及び弁論の全趣旨に徴し、被上告人らが上告人に対しても本件賃貸借契約の期間満了による消滅を主張しているものと解した原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は、採用することができない。

同二について

原判決及び記録によると、被上告人らは、本件賃貸借の期間満了の日の計算を誤り昭和四二年三月三十一日限り期間満了したとして本件土地の使用継続に対し異議を述べ昭和四二年一月九日日本訴提起に及んだところ、原審は、本件賃貸借は昭和三二年三月三十一日の期間満了時に更新されたものの更に昭和五二年三月三十一日期間満了するに至ったが、被上告人らは右期間満了後の本件土地の使用継続に対しても異議を述べたことを主張するものと解して、その主張の当否についても判断しているのである。

ところで、賃貸人が土地賃貸借期間の満了の日の計算を誤り、すでに期間満了日が到来したと考へて土地の使用継続に対し異議を述べ、賃貸借終了に基づく該土地の明渡請求訴訟を提起したが、訴訟における審理の結果賃貸人の主張する時期より後に期間が満了することが判明し、しかも賃貸人が右訴訟を継続維持している間に右期間が満了するに至った場合には、右期間満了後の土地の使用継続についても異議が黙示的に述べられているものと解するのが相当であり、このような場合、所論のように、審理の結果判明した期間満了後に、とくに別個に異議を述べることを必ずしも必要とするものではない。

したがつて、本件賃貸借は昭和五二年三月三十一日期間満了するに至ったが、被上告人らは、右期間満了後の本件土地の使用継続に対し異議を述べたことをも主張するものと解されるとした原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は、採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 宮崎梧一 裁判官 栗本一夫 裁判官 木下忠良 裁判官 塚本重頼 裁判官 鹽野宜慶)

※参考：判例タイムズ 440 号 89 頁、判例時報 998 号 54 頁、金融商事判例 619 号 10 頁