

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 41(オ)429	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 39(ネ)423
裁判年月日	昭和 44 年 2 月 18 日	原審裁判年月日	昭和 41 年 1 月 20 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	民集 第 23 卷 2 号 379 頁		

判示事項	賃貸人の承諾を得ない賃借権の譲受または転借が賃貸人に対抗できる場合とその主張・立証責任
裁判要旨	賃貸人の承諾を得ないで賃借権の譲渡または転貸が行なわれた場合であつても、それが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ときは、譲受人または転借人は、譲受または転借をもつて、賃貸人に対抗することができ、右の特段の事情については、譲受人または転借人において主張・立証責任を負う。

全 文
<p style="text-align: center;">主 文</p> <p>本件上告を棄却する。 上告費用は上告人の負担とする。</p> <p style="text-align: center;">理 由</p> <p>上告代理人石川浩三、同岩淵収の上告理由について。 物の賃貸人の承諾をえないで賃借権の譲渡または賃借物の転貸借が行なわれた場合には、<u>右賃貸人は、民法六一二条二項によつて当該賃貸借契約を解除しなくても、原則として、右譲受人または転借人に対し、直接当該賃貸物について返還請求または明渡請求をすることができるものと解すべきである（最高裁判所昭和二五年（オ）第八七号同二六年四月二七日第二小法廷判決、民集五卷三二五頁および最高裁判所昭和二五年（オ）第一二五号同二六年五月三十一日第一小法廷判決、民集五卷三五九頁参照）。もつとも、右の場合においても、それが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ときには、賃貸人は、民法六一二条二項によつて当該賃貸借契約を解除することができず、右のような特段の事情があるときにかぎつて、右譲受人または転借人は、賃貸人の承諾をえなくても、右譲受または転借をもつて、賃貸人に対抗することができるものと解すべきである（最高裁判所昭和三二年（オ）第一〇八七号同三六年四月二八日第二小法廷判決、民集一五卷一二一一頁および最高裁判所昭和三九年（オ）第二五号同年六月三〇日第三小法廷判決、民集一八卷九九一頁参照）。そして、右のような特段の事情は、右譲受人または転借人において主張・立証責任を負うものと解すべきである。しかるに、本件記録を精査するも、本件土地の賃借権の無断譲受人である上告人において、原審までに、本件土地の賃貸人である被上告人が右無断譲渡を理由として賃借人である訴外D株式会社との間の本件土地賃貸借契約を解除することができない右のような特段の事情については、何らの主張さえもしていない。されば、上告人が右無断譲受をもつて被上告人に対抗することができないとした原判決の判断は、正当である。所論は、独自の見解に立つて原判決を論難するものであつて、採るをえない。</u></p>

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 飯村義美 裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎 裁判官 松本正雄)

※参考：判例タイムズ 233 号 78 頁、判例時報 550 号 58 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉 RETIO927 頁