

## 主 文

原判決中被告人の請求を認容した部分を破棄する。

右破棄部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻す。

## 理 由

上告代理人大里一郎の上告理由第一点について。

本件建物の売買契約締結の際、被告人が原告人に対し、右建物の敷地の賃借権譲渡の承諾料金二〇万円を自ら負担して賃貸人に支払い、右賃借権譲渡につき賃貸人の承諾を得る旨の特約をしたこと、または、右売買契約締結の当時、建物の売主が、その敷地の賃借権譲渡の承諾料を自ら負担して賃貸人に支払い、右賃借権譲渡につき賃貸人の承諾を得るといふ慣行があつたことは、いずれもこれを認めるべき証拠がない、とした原審の認定判断は、挙示の証拠関係および本件記録に照らして、首肯することができないものではない。したがつて、本論旨のうち原審の右認定判断自体を非難するにすぎない部分は、その理由がない。

しかしながら、賃借地上にある建物の売買契約が締結された場合においては、特別の事情のないかぎり、その売主は買主に対し建物の所有権とともにその敷地の賃借権をも譲渡したものと解すべきであり、そして、それに伴い、右のような特約または慣行がなくとも、特別の事情のないかぎり、建物の売主は買主に対しその敷地の賃借権譲渡につき賃貸人の承諾を得る義務を負うものと解すべきである。けだし、建物の所有権は、その敷地の利用権を伴わなければ、その効力を全うすることができないものであるから、賃借地上にある建物の所有権が譲渡された場合には、特別の事情のないかぎり、それと同時にその敷地の賃借権も譲渡されたものと推定するのが相当であるし、また、賃借権の譲渡は賃貸人の承諾を得なければ賃貸人に対抗することができないのが原則であるから、建物の所有権とともにその敷地の賃借権を譲渡する契約を締結した者が右賃借権譲渡につき賃貸人の承諾を得ることは、そ

の者の右譲渡契約にもとづく当然の義務であると解するのが合理的であるからである。

ところで、上告人は、原審において、被上告人が上告人に対して負担する本件建物の敷地の賃借権譲渡につき賃貸人の承諾を得る義務と、上告人が被上告人に対して負担する右建物の残代金支払の義務とは、同時履行の関係に立つものであるから、被上告人が、自己の負担する右敷地賃貸人の承諾取得義務の履行ないしその提供をしないまま、上告人に対してなした右残代金支払の催告は無効であり、したがって、被上告人が右催告の有効であることを前提としてなした右建物の売買契約解除の意思表示も無効である旨の抗弁を提出していたことは、原判文および本件記録に徴して明らかである。

してみれば、原審としては、本件建物の売買契約に関して前記のような特約または慣行の存在が認められないとしても、特別の事情のないかぎり、右建物の売主である被上告人はその買主である上告人に対しその敷地の賃借権譲渡につき賃貸人の承諾を得る義務を当然に負担するものであることを肯定したうえ、被上告人の負担する右敷地賃貸人の承諾取得義務と上告人の負担する右建物の残代金支払義務とが同時履行の関係に立つものであるか否かを検討すべきであり、そして、右両義務の間に同時履行の関係が認められる場合においては、さらに、被上告人が、その上告人に対する催告において指定した右残代金の支払期限である昭和四一年四月二四日までに、自己の負担する右敷地賃貸人の承諾取得義務の履行ないしその提供をしたか否かを検討することにより、上告人の右抗弁の当否を判断しなければならないものである。

しかるに、原審は、前記のような特約または慣行がなくとも、特別の事情のないかぎり、被上告人が上告人に対し本件建物の敷地の賃借権譲渡につき賃貸人の承諾を得る義務を負担するものであることを看過し、したがってまた、以上の諸点につ

いて何ら検討することなく、単に前記のような特約または慣行の存在が認められないという理由だけで、上告人の右抗弁を排斥したものであることは、原判文上明らかであるから、原判決は、結局、賃借地上にある本件建物の売買契約の効果に関する法令の解釈適用を誤り、ひいては、審理不尽、理由不備の違法をおかしたものとわざるをえない。

したがって、本論旨のうち原判決の右違法を指摘すると解される部分は、その理由があり、その余の論旨について判断するまでもなく、原判決中被告の請求を認容した部分は破棄を免れない。

よつて、民訴法四〇七条一項に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	下	田	武	三
裁判官	岩	田		誠
裁判官	大	隅	健	一郎
裁判官	藤	林	益	三
裁判官	岸		盛	一