

主 文

原判決中、上告人敗訴部分を破棄し、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

上告代理人今井健夫の上告理由について。

原審は、次の事実、すなわち、訴外Dは、昭和三六年四月七日被上告人から本件土地（第一審判決第二目録の土地）を建物所有の目的で期間は昭和五六年四月七日までの約定で賃借し、本件土地上に本件建物（同第一目録の建物）を所有していたが、昭和四五年四月二三日午前〇時東京地方裁判所より破産宣告を受け、上告人が破産管財人に選任されたところ、被上告人は民法六二一条に基づき同年五月一六日付書面で右賃貸借契約を解約する旨の意思表示をし、右書面がその頃上告人に到達したとの事実を適法に確定したうえ、借地法の適用をうける土地の賃貸借契約の賃借人が破産した場合であつても、賃借権を自由に譲渡しうる旨の特約のあるときは格別、原則として、民法六二一条の適用があり、賃貸人が同条によつて賃貸借契約の解約申入をするについては、借地法所定の正当事由の存在は必要でなく、破産管財人において賃借地上の建物の買取請求権を行使しうるにすぎない旨判断し、結局、上告人に対し被上告人から本件建物の買取代金一八一万二〇〇〇円の支払を受けるのと引換に本件土地の明渡を命じ、被上告人の請求を一部認容している。

しかしながら、借地法の適用のある賃貸借契約の賃借人が破産宣告を受けた場合、この賃借人が賃借土地上に建物を所有しているときには、賃貸人が民法六二一条に基づき賃貸借契約の解約申入をするためには、借地法四条一項但書、六条二項の正当事由が解約申入の時から民法六一七条所定の期間満了に至るまで存続することを要し、この正当事由を欠くときは解約申入はその効力を生じないものと解すべきである。そして、この正当事由の有無は、賃貸借契約の各当事者の自己使用の必要性

のほか、破産宣告前の未払賃料の有無・その額、破産財団の賃料支払能力、開始された破産手続の推移、たとえば、和議または更生手続への移行・その成否の見込、賃貸人の立退料支払意思の有無・その額等の諸事情を考慮し、賃貸人に賃貸借関係の存続を要求することが酷な結果となるかどうかをも斟酌して、判断すべきである。その理由は、次のとおりである。

民法六二一条は、賃借人が破産宣告を受けた場合、賃貸人が賃貸借契約を解約しうる旨規定しているが、右は賃貸借契約一般についての規定であり、ある賃貸借契約について、賃貸人が、賃借人の破産という事実のみに基づき、解約権を行使しうると解すべきか、またはこれを行使するについて他の要件の具備が必要であると解すべきかは、当該賃貸借契約の当事者等の利害関係、当該賃貸借契約に関する他の法律の規制をも考慮して決すべきである。しかして、借地法の適用をうける賃貸借契約の賃借人が破産宣告を受けたことそれ自体は、賃借人の債務不履行を構成するものでないことはいうまでもなく、賃借人の破産が直ちに土地の賃貸借における信頼関係を破壊するものということとはできず、また、破産宣告の日以後の賃料は、賃借土地が破産財団のために利用されているのであるから、破産法四七条七号の適用または類推適用により、財団債権となると解すべきであり、したがって、賃借人が破産宣告を受けたのちに賃貸借関係を存続せしめても賃貸人に不利益を強いるものとはいえず、かえって、賃借人が破産宣告を受けたことによつて賃貸人がそのことだけで賃貸借契約を解約しうるとすれば、賃借人の破産という偶然的事態によつて賃貸人が事実上利得することとなる反面、破産財団から借地権を逸出せしめ、借地上に営まれている賃借人の生活関係またはその継続企業を一挙に崩壊または解体することを余儀なくさせ、和議または更生手続による賃借人（破産者）の債権者の債権回収および賃借人の更生を不可能ならしめる等、賃借人およびその債権者に対し多大の損失を及ぼすこととなつて著しく不当な結果となることが、明らかである。

また、民法の施行後制定された借地法は、借地関係の存続を保障し、もつて借地上の建物を保護し、かつ、借地人の生活の安定をはかることを目的とし、借地関係の終了に正当事由を要求している。以上のことを考えると、借地法の適用のある賃貸借契約の賃借人が破産宣告を受けても、賃借人が賃借土地上に建物を所有しているかぎり、賃貸人が民法六二一条によつて解約申入をする場合には、借地法四条一項、六条二項に準じ、前記のように解するのが相当である。

しかるに、原判決は、借地法の適用のある賃貸借契約についても賃借人が破産宣告を受けた場合、賃貸人が民法六二一条に基づき賃貸借契約の解約申入をするには、正当事由を要しない旨判断し、上告人に対し被上告人から本件建物の買取代金一八一万二〇〇〇円の支払を受けるのと引換に本件土地を明け渡すべきことを命じているが、右は民法六二一条、借地法四条一項および六条二項の解釈適用を誤り、ひいて審理不尽、理由不備の違法をおかしたものであるべきで、論旨は理由があり、原判決中上告人敗訴部分は破棄を免れない。そして、本件については、さらに叙上の点につき審理を尽くす必要があるので、民訴法四〇七条に従い、これを原審に差し戻すのを相当と認め、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	関	根	小	郷	
裁判官	天	野	武	一	
裁判官	坂	本	吉	勝	
裁判官	江	里	口	清	雄
裁判官	高	辻	正	己	