

主 文

原判決中被告らの上告請求を認容した部分を破棄し、右部分につき本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人七尾良治、同吉野庄三、同金子利夫の上告理由について

原審が適法に確定したところによれば、(1) 被告Bは昭和四八年三月五日訴外(一審被告)Dに対し被告ら共有の本件土地を賃貸した、(2) Dは本件土地上に本件建物を所有していたが、同年一〇月二二日右建物をその敷地の賃借権とともに上告人に譲渡した、(3) 被告Bは昭和四九年二月二六日Dに対し賃借権の無断譲渡を理由に到達後一週間以内に原状に回復しない場合には本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、その結果、同年三月六日本件賃貸借契約は解除により終了した、(4) Dは昭和四九年一二月分までの賃料の弁済供託をしたが、被告Bは昭和五〇年一二月四日、Dの代理人に対し、同年一月分以降の賃料不払を理由に催告なしに重ねて本件賃貸借契約解除の意思表示をした、(5) 上告人は昭和五一年六月二四日被告らに対し借地法一〇条による建物買取請求権を行使した、というのである。原審は、右のような事実を前提として、本件賃貸借契約は賃借権の無断譲渡を理由とする解除により昭和四九年三月六日終了したのであるが、他方昭和五〇年一月分以降の賃料の支払のないことを理由に建物買取請求権行使前である同年一二月四日賃料不払を理由とする解除により消滅すべき関係にあつたとし、このような場合には、現実には賃借権の無断譲渡を理由として解除されたものであつても、賃料不払による解除の場合と同視し、建物買取請求権の行使は許されないと判断した。

ところで、第三者が貸借土地の上に存する建物の所有権を取得した場合において、賃貸人が賃借権の譲渡を承諾しない間に賃貸借契約が賃料不払を理由に解除された

ときは、借地法一〇条に基づく第三者の建物買取請求権は、これによつて消滅するが（最高裁昭和三二年（オ）第二六〇号同三三年四月八日第三小法廷判決・民集一二巻五号六八九頁参照）、賃料の不払はなく、賃貸借契約が賃借権の無断譲渡を理由として解除されたときは、賃貸人はそれ以後の賃料を請求することができず、その後賃料相当損害金の不払が生じて、もはやこれを賃料の不払と同視して賃貸借契約を解除する余地はないのであるから、たとえその不払を理由とする解除の意思表示がされたとしても、これによつて建物買取請求権が消滅することはないと解するのが相当である。

しかるに、原判決は、前記認定事実から建物買取請求権の行使は許されないとし、被上告人らの本訴請求を認容しているのであつて、原判決の右判断は法令の解釈を誤り、ひいて審理不尽の違法があるものというべく、その違法は原判決中被上告人らの本訴請求を認容した部分の結論に影響を及ぼすことが明らかであるから、論旨は理由がある。したがつて、原判決中右の部分を破棄し、建物買取請求権の行使につきさらに審理を尽くさせるため、右部分につき本件を原審に差し戻すこととする。

よつて、民訴法四〇七条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	岸	上	康	夫
裁判官	団	藤	重	光
裁判官	藤	崎	萬	里
裁判官	本	山		亨