

主 文

原判決を破棄する。

本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

理 由

一 上告代理人西山要の上告理由第一点について

賃借地上に建物を所有する土地の賃借人がその建物を他に譲渡した場合には、特別の事情のない限り、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推定すべきものである（最高裁昭和四五年（オ）第八〇三号同四七年三月九日第一小法廷判決・民集二六巻二号二一三頁）ところ、原審の確定する事実関係によれば、上告人A 1は、昭和三六年三月ごろに被上告人から第一審判決別紙目録記載の土地（以下「本件土地」という。）のうち五九六・一三平方メートルを建物所有の目的で賃借し、その後借増しをして昭和三八年一月には本件土地の全部（実測六四三・九六平方メートル）を賃借するに至つたが、昭和四〇年一二月ごろ、本件土地にある木造建物を取りこわしたうえ、同地上に鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造陸屋根四階建ビルディング一棟（以下「本件建物」という。）を建築して所有し、本件建物でパチンコ店、喫茶店等を経営してその営業の基礎を築いた後、本件建物の所有権を上告人A 2に移転して昭和四四年四月四日付でその所有名義をも同上告人に移転し、また、本件建物における右営業を同上告人に譲り、その後は山口県宇部市に居を移して他の事業に従事している、というのである。

右事実関係によれば、上告人A 1が本件建物の所有名義を上告人A 2に移転した際、上告人A 1は、特別の事情のない限り、本件土地の賃借権をも上告人A 2に譲渡して賃借人の地位を離脱し、他方、上告人A 2が単独で賃借人の地位を承継取得したものと推定すべきものである。しかるところ、原審は、この点につき、上告人A 1はいまだ本件土地の賃借人たる地位を失つておらず、上告人A 2とともに共同

賃借人たる地位にあるものと推認すべきものとし、そのように推認すべき事情となるべき事実関係として、(1) 上告人A1は本件建物及び建物内で経営する前示営業を上告人A2に譲渡した後も、毎月一度は来阪して上告人A2の営業について指示、助言を与え指導に当たっていること、(2) 被上告人が昭和四六年一二月に本件第一回目の賃料増額の請求をした際、上告人A1が上告人A2を同道して被上告人宅を訪れ、上告人らの増額案を呈示するなど接衝に当たっていること及び(3) 上告人A1は、本件建物を上告人A2に譲渡するにあたり、事前に被上告人の承諾を得ておらず、本件土地の賃借権の譲渡等につきいまだ被上告人との間で接衝するに至っていないことの諸事実を認定している。しかしながら、原審が挙示する右(1)ないし(3)の事実関係が存在するというだけではいまだ本件建物の所有権及び本件建物を利用して行われている営業が上告人A1から上告人A2に譲渡されたにもかかわらず、なお上告人A1が賃借人たる地位を離脱することがなく、したがって、上告人A2も完全な単独賃借権を取得せず、その結果、上告人両名が共同で賃借人たる地位を保有するに至ったものと認定すべき特別の事情があるものということとはできない。してみれば、右事実関係を認定しただけで、上告人両名が共同賃借人の関係にあることを肯認した原判決には建物の敷地となつている土地の賃借権の譲渡に関する法律関係についての法令の解釈、適用を誤り、ひいて理由不備の違法を犯したものであるから、論旨は理由があり、原判決は、その余の論旨につき判断するまでもなく、破棄を免れない。

二 のみならず、被上告人の主張にかかり、また原審の確定した事実関係によれば、昭和四七年一月一日から本件土地の賃料を一か月あたり四一万六五〇〇円に増額する旨の第一回目の増額請求部分については、昭和四六年一二月二二日に被上告人の代理人Dから上告人A2に対してその旨の意思表示がされたというにとどまり、共同賃借人の他の一人とされる上告人A1に対してその旨の意思表示がなされたこ

とについては、被上告人の主張するところでも、また原審の確定するところでないにもかかわらず、原審は右第一回目の増額請求の効力を認め、昭和四七年一月一日をもつて本件土地の賃料が適正額に改定された旨の判断を示している。

しかしながら、賃貸人が賃借人に対し借地法一二条に基づく賃料増額の請求をする場合において、賃借人が複数の共同賃借人であるときは、賃借人の全員に対して増額の意思表示をすることが必要であり、その意思表示が賃借人の一部に対してされたにすぎないときは、これを受けた者との関係においてもその効力を生ずる余地がない、と解するのが相当である（最高裁昭和五〇年（オ）第四〇四号同年一〇月二日第一小法廷判決・裁判集民事一一六号一五五頁参照）。してみれば、原判決中、上告人A 2 に対してされた増額の意思表示によつて第一回目の増額請求が効力を生じたことを前提として、上告人兩名に対し、昭和四七年一月一日から同四九年一二月末日までの増額後の賃料月額と従前の賃料月額との差額八一三万四〇〇〇円及びこれに対する昭和五〇年一月一日から支払済みまで年一割の割合による遅延損害金の支払を命じた第一審判決を維持し、控訴を棄却した部分は、この点においても破棄を免れない。

三 そして、上告人兩名が本件土地につき共同賃借人たる地位にあるか否かについてはなお審理を尽くさせる必要があるので、本件を原審に差し戻すのが相当である。

よつて、民訴法四〇七条に従い、裁判官全員の一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	栗	本	一	夫
裁判官	大	塚	喜	一郎
裁判官	吉	田		豊

裁判官 本 林 讓