

## 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

## 理 由

上告人有限会社A 1 代理人大島正義の上告理由第一、二点、上告人A 2 代理人鈴木由治の上告理由第二点、上告人合資会社A 3 代理人大久保麿の上告理由第二点について。

原判決が、被上告人のした本件解除権の行使を権利の濫用にあたらないと判断したことは、その確定した事実関係に照らして相当であり、これに民法一条の解釈を誤った違法は認められない。論旨は採用することができない。

同大島正義の上告理由第三点について。

借地法一一一条の規定は、土地賃借人の義務違反である賃料不払の行為をも保護する趣旨ではない。したがって、土地賃借人に賃料の不払があつた場合には、賃貸人は催告を要せず賃貸借契約を解除できる旨の所論特約は、同条に該当せず、有効である。論旨は、独自の見解であつて採用に値しない。

同鈴木由治の上告理由第一点について。

賃貸人の承諾のもとに土地賃借人の権利を譲受けたものは、当該土地賃貸借契約によつて定められている賃借人の権利義務一切を承継すると解するのが相当である。論旨は、独自の見解であつて排斥を免れない。

同大久保麿の上告理由第一点について。

原判決の所論の点に関する事実上の判断は、その認定した間接事実<sub>に</sub>照らして是認しえなくはない。論旨は、原審の専権に属する事実認定を非難するに帰し、採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員の一致で、

主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	奥	野	健	一
裁判官	山	田	作	之助
裁判官	草	鹿	浅	之介
裁判官	城	戸	芳	彦
裁判官	石	田	和	外