

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

理 由

上告代理人小川信雄、同小川信明、同友野喜一の上告理由一について

被上告人らは、本訴において、本件土地の賃借人であるDに対し、本件賃借権の無断譲渡による賃貸借契約の解除と期間満了による右賃借権の消滅等を理由として本件土地の明渡を求めるとともに、右賃借権の無断譲受人である上告人に対し、不法占拠を理由として本件土地の明渡を求めているものであるところ、被上告人らは、被上告人らとDとの間に存した賃貸借契約が被上告人らと上告人との間の契約関係に移行したと判断された場合のことをおもんばかつて、右賃借権の譲受人である上告人との関係においても期間満了による賃借権の消滅の予備的主張を明示的に行っていないことは所論のとおりである。

ところで、賃借権の譲渡が、賃貸人の承諾を得ないでされたにもかかわらず、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない事情があるため、右譲渡を賃貸人に対抗することができる場合には、賃貸人と賃借人との間に存した賃貸借契約関係は、賃貸人と譲受人との間の契約関係に移行し、譲受人が賃借人の地位を承継するものと解されるが、賃借人又はその譲受人が賃貸人に対し賃借権譲渡の事情を明らかにしない以上、賃貸人にとっては、右譲渡が背信行為と認めるに足りない事情があるため、賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約関係が賃貸人と譲受人との間の契約関係に移行しているというようなことを予め認識することはほとんど期待し難いところであるから、賃貸借契約関係が譲受人に承継されたことを前提として譲受人に対しても賃貸借契約の期間満了による消滅の予備的主張を明示的に行っていないことを非難することはできない。そうすると、賃貸人が賃貸借契約の期間満了による消

滅を主張して賃借人に対して賃貸土地の明渡を訴求している場合には、特段の事情のないかぎり、右のような賃借権の無断譲渡に基づいて賃貸人との契約関係に入ってくる賃借権の譲受人に対しても、賃貸借契約の期間満了による消滅を黙示的に主張しているものと解するのが相当である。

してみれば、本件訴訟の経緯及び弁論の全趣旨に徴し、被上告人らが上告人に対しても本件賃貸借契約の期間満了による消滅を主張しているものと解した原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は、採用することができない。

同二について

原判決及び記録によると、被上告人らは、本件賃貸借の期間満了の日の計算を誤り昭和四二年三月三十一日限り期間満了したとして本件土地の使用継続に対し異議を述べ昭和四二年一〇月九日本訴提起に及んだところ、原審は、本件賃貸借は昭和三二年三月三十一日の期間満了時に更新されたものの更に昭和五二年三月三十一日期間満了するに至つたが、被上告人らは右期間満了後の本件土地の使用継続に対しても異議を述べたことを主張するものと解して、その主張の当否についても判断しているのである。

ところで、賃貸人が土地賃貸借期間の満了の日の計算を誤り、すでに期間満了日が到来したと考えて土地の使用継続に対し異議を述べ、賃貸借終了に基づく該土地の明渡請求訴訟を提起したが、訴訟における審理の結果賃貸人の主張する時期より後に期間が満了することが判明し、しかも賃貸人が右訴訟を継続維持している間に右期間が満了するに至つた場合には、右期間満了後の土地の使用継続についても異議が黙示的に述べられているものと解するのが相当であり、このような場合、所論のように、審理の結果判明した期間満了後に、とくに別個に異議を述べることを必ずしも必要とするものではない。

したがって、本件賃貸借は昭和五二年三月三一日期間満了するに至つたが、被上告人らは、右期間満了後の本件土地の使用継続に対し異議を述べたことをも主張するものと解されるとした原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は、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。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	宮	崎	梧	一
裁判官	栗	本	一	夫
裁判官	木	下	忠	良
裁判官	塚	本	重	頼
裁判官	鹽	野	宜	慶