

## 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

上告代理人重山徳好、同田中清一の上告理由について。

所論指摘の事実関係に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らして、肯認することができ、右認定判断の過程に何らの違法もない。そして、原審の確定した事実関係のもとにおいては、本件建物の一部につき転貸があつたものとし、右転貸につき背信行為と認めるに足りない特段の事情はなく、本件解除権行使が権利濫用に当たるとはいえないとした原審の判断は、正当と認められる。

所論は、本件転貸によつて賃貸人たる被上告人が経済的利益を害されることがないから、右転貸が賃貸人と貸借人との間の信頼関係を破壊するものではない旨主張するが、本件賃貸借は、原判決摘示の事情のもとに、裁判所の調停によつて成立したものであり、右調停条項中には無断転貸禁止の条項があつたばかりでなく、上告人は右転貸によつて本件賃貸借の賃料をはるかにこえる賃料を収受しており、被上告人は本件解除前あらかじめ転借人たる訴外D株式会社に対し無断転借は承認できない旨を告知している等原審認定の諸事実に徴すれば、賃借人たる上告人の義務違反の程度は強く、本件転貸が所論の信頼関係を破壊するものではないとは到底いえないのであつて、論旨は理由がない。

また、賃貸人が賃借人の無断転貸を理由として賃貸借を解除した場合において、右転貸が背信行為と認めるに足りないとする特段の事情については、右解除の効力を否定しようとする賃借人の側においてその存在を主張、立証すべきものであることは、当裁判所の判例とするとところである（最高裁昭和四〇年（オ）第一六三号同四一年一月二七日第一小法廷判決民集二〇巻一号一三六頁参照）。

原判決には、所論の違法はなく、論旨は、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取捨、事実の認定を非難するか、原審の認定しない事実を前提とし、原判決を正解せず、または独自の見解にもとづいて原判決を攻撃するものであつて、採用することはできない。また、所論引用の最高裁判例は、いずれも、本件と事案を異にし、本件に適切でない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、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	松	田	二	郎
裁判官	入	江	俊	郎
裁判官	長	部	謹	吾
裁判官	岩	田		誠
裁判官	大	隅	健	一 郎