

## 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

上告代理人小林昭の上告理由第一点について。

所論は、被上告人と訴外Dとの本件建物賃貸借契約の消滅を以て転借人たる上告人に対抗できないことをいうが、原審認定の事実関係のごとく基本たる建物賃貸借が過怠約款に従い賃借人の債務不履行によつて解除に帰したときは、借家法四条を適用する余地なく、同法条の適用あることを前提とする上告人の主張は採用できないとした原判決の判断は、正当として肯認できる。

本件転貸借関係は賃貸人の承認したものであるとして原判決の判断を非難する論旨は、原審の認定にそわないことを前提とするものであつて、採用できない。

また、借家権の放棄によつて基本の賃貸借関係が消滅した場合には、右が合意解除された場合と同様に、事後も転借人は賃貸人に対しその地位を保有できるとの論は、独自の見解であるばかりでなく、原判決は、昭和三二年九月五日被上告人と訴外Dとの間に改めて本件建物についての賃貸借継続の約定が成立した際、Dが原判示約款のごとき賃料不払の場合には、右賃貸借契約は当然解除となり、Dは右建物に居住中の上告人を自己の責任において退去せしめてこれを被上告人に明渡す旨の約定が成立したこと、及び上告人が右約款に反する賃料不払をしたまま行方不明となつたことを認定し、よつて、右約定の趣旨に従つて前記賃貸借契約は解除になつたと判断しているのであつて、原判決は、借家権の放棄による賃貸借契約の消滅なりとは認定判示していないのであるから、論旨は、いずれの点からも採用できない。

借家法四条は、借家人の責に帰すべき債務不履行により基本たる賃貸借契約が解除された場合にも転借人の地位を保全すべき規定と解さねばならないとの所論は、

独自の見解にすぎず、採用できない。

その余の論旨は、原審の専権たる証拠の取捨判断、事実の認定を非難するに帰着し、採るを得ない。

同第二点について。

所論は、原審が民訴法一八五条に違反し、当事者の主張しない事実を認定する法令違背をなし、かつ原判決には理由そのの違法があるというが、記録に照らして検討しても原判決に所論違法は見当らず、ひつきょう、論旨は原審の専権たる証拠の取捨判断、事実の認定を非難するに帰着し、採用の限りでない。

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。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	五	鬼	上	堅	磐
裁判官	石	坂	修	一	
裁判官	横	田	正	俊	
裁判官	柏	原	語	六	
裁判官	田	中	二	郎	