

## 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

上告人の上告理由について

原審の認定した事実の要旨は、(1) 本件土地の所有者である訴外財団法人D会からこれを賃借していた被上告人の夫Eは、昭和二七年ごろ訴外F某に対し本件土地を転貸し、同訴外人は、D会の承諾を得て本件土地上に本件建物を所有していた、(2) Eが死亡したため昭和五二年四月一日以降その相続人である被上告人が本件土地の賃借人兼転貸人となつた、(3) その後本件建物は、本件土地の転借権とともに、訴外Fから、訴外G某、訴外Hを経て、訴外株式会社I書房に譲渡され、更に同訴外人は、昭和五三年八月二九日脱退控訴人Jに対し本件建物及び本件土地の転借権を売り渡した、(4) Jは、本件土地の転借権の譲渡について被上告人の承諾を得ないまま、同年九月ごろ本件建物に入居し、その後被上告人の承諾を得ないで朽廃に近かつた本件建物について、土間を落とし天井もとるなどの大改造の工事を始めた、(5) これに対し被上告人は異議を申し入れたが、Jが聞き入れないため、昭和五四年六月一二日京都簡易裁判所から本件建物の改築工事を続行してはならない旨を命じた仮処分決定を得、これをJに送達したが、同人は右仮処分決定を無視して改造工事を完成させた、(6) Jは、昭和五六年五月二五日ごろ到達の書面で被上告人及びD会に対し、借地法一〇条に基づき右改造後の本件建物をその時価相当額で買い取することを求めたが、その後原審口頭弁論期日において、右買取請求権の行使が否定されるとすれば、右改造工事による増加価格を放棄し本件建物を譲り受けた当時の価格により買取請求権を行使する旨の意思表示をした、というのであるところ、右事実認定は、原判決挙示の証拠関係に照らし、肯認することがで

きる。右事実関係のもとにおいては、Jがした本件建物の改造工事は不信行為の著しいものであつて、たとえ同人が右改造工事による本件建物の増加価格を放棄し、その譲受当時の価格による買取を求めたとしても、その買取請求権の行使は信義則に反するものとしてその効力を生じないとした原審の判断は、正当として是認することができる。原判決に所論の違法はなく、右違法のあることを前提とする所論違憲の主張は、その前提を欠く。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。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	和	田	誠	一
裁判官	団	藤	重	光
裁判官	藤	崎	萬	里
裁判官	中	村	治	朗
裁判官	谷	口	正	孝