

## 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

上告代理人堀部進、同高橋二郎の上告理由第一点について。

賃貸不動産の使用者である人の如何は、賃貸人の利害に影響すること多大であり、  
しかも賃貸不動産の用途使用状況の如何は、その不動産の経済的価値、物理的状態  
に消長、変更をもたらすことがないとはいえないから、賃借人に無断で、賃借権を  
譲渡し或は賃借不動産を転貸した事実があつた以上、これを以つて賃貸人に対する  
背信行為となすべきでない他の特段の事情を認め得ない限り、賃貸人は、民法六一  
二条により賃貸借契約を有効に解除し得るものと解するを相当とする。したがつて、  
右の如き特段の事情を認め得ない本件において、賃貸人訴外Dが、賃貸人である被  
上告人に無断にて、本件土地の賃借権を譲渡し或はこれを転貸した以上、被上告人  
が本件土地の賃貸借契約を解除した行為の有効であること、当然である。これと同  
趣旨に出た原判決は正当である。論旨は、独自の見解に立つて、原判決を非難する  
ものに外ならぬ。

論旨は、理由がない。

同第二点について。

原判示の事実関係の下においては、被上告人が本件土地の賃貸借契約を解除したことを見つて、権利の濫用となし得ないとした原審の判断は、正当である。而して、所論の如く、右Dの無断建築が本件賃貸借契約の成立時より約四年半後であり、右建築物が五坪程度の木造小屋であるからとて、これを以つて、原判示増改築禁止の特約違背の責任を免れしめるものとなすべき理由は、法律上これを見出しえない。論旨は、独自の見解に立つて原判決を非難するものに外ならぬ。

論旨は、理由がない。

同第三点について。

論旨は、全く独自の見解に立つものであつて、法律上何処にもその根拠を見出しえない。

論旨は、理由がない。

よつて、民訴四〇一条、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	石	坂	修	一
裁判官	河	村	又	介
裁判官	垂	水	克	己
裁判官	高	橋		潔
裁判官	五	鬼	上	堅
				磐