

## 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

上告代理人臼杵敦の上告理由第一について。

家屋賃借人が賃借家屋の一部を賃貸人の承諾を得て他に転貸した場合において、転借人がその後賃貸人から右家屋の譲渡を受けてその所有権を取得したときは、転借人において賃貸人の地位を承継し、爾後は自ら賃借人に対して右家屋全部の使用収益をなさしめる義務を負うことになるのであり、転借人において当該転借部分の使用収益をなしうるのは、賃借人との間の転貸借契約に基づくものであつて、転借人の右家屋所有権取得により転貸借が当然消滅することになるものではない。論旨は、右の法律関係を誤解して、却つて上告人自身に不利益な主張をするに帰する。なお、論旨引用の各判例は、いずれも本件とその場合を異にして、本件に適切ではない。従つて、論旨は採用できない。

同第二について。

上告人が本件家屋の所有権取得により被上告人に対する賃貸人の地位を承継したものというべきであることは、前に説示したところにより明らかであり、また、上告人の転借料不払いにより上告人および被上告人間の転貸借契約が解除されて終了した旨の原判決（引用の一審判決を含む）の事実認定判断は、その挙示の証拠関係に照らして首肯しうるところである。然らば、被上告人において右転借部分についても賃借権に基づきその使用収益をするため賃貸人たる上告人に対してその明渡を請求するとともに、明渡すみに至るまでの転借料相当の損害金の支払いを請求しうるのは当然であり、これと同趣旨に出た原判決は正当である。なお、所論損害金の支払いについて、原判決（引用の一審判決を含む）は、被上告人に対し権原なくし

て本件家屋中の判示転借部分を占有しているとして転借料相当の損害金の支払いを命じているのであつて、上告人の本件家屋所有権取得により蒙つた損害としてその支払いを命じているわけではない。また、原判決が上告人に対し転借料相当額の金員の支払いを命じたのは、転貸借関係が継続していると同様の取扱いをしているからでないことは、前記説示したところにより明らかであり、従つて、所論違憲の主張も前提を欠くに帰する。論旨はすべて採用できない。

同第三について。

原審の取り調べた証拠関係に照らせば、上告人の所論契約解除の意思表示の際、所論解約の申入れをした趣旨が含まれていたものとは認められない旨の原審の判断は、肯認するに足むる。従つて、原審には所論の違法はないから、論旨は採用できない。

よつて、民訴法西〇一条、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	田	中	二	郎
裁判官	石	坂	修	一
裁判官	五	鬼	上	堅
裁判官	横	田	正	俊
裁判官	柏	原	語	六