

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

上告代理人菊地三四郎の上告理由第一点について。

被上告人はその所有にかかる宇都宮市 a町 b番地 c宅地三三一坪四合二勺（本件土地も含まれる。終戦後区画整理で二八四坪三合一勺になつた）を Dに管理させていたが、判示のような経緯から、右管理の委任を取消し、昭和三〇年八月中、Dとの間に、右宅地のうち同人が従前使用していた一六七坪一合七勺について、改めて、判示内容の賃貸借契約を締結し、そのうち本件土地は、地上に隆次郎の妻 E 所有名義の建物があつた関係上、賃借人名義を E とすることとしたこと、上告人は同一二月 E から本件土地の賃借権を地上の判示店舗一六坪七合五勺とともに、譲受けたが、右譲渡について被上告人は事前においても事後においても承諾を与えた事実がなかつたこと、然るに、本件建物は昭和三二年九月頃上告人において建築したものであるが、右建築に際しては、前示店舗建物の材料は僅少ながら使用されてはいたが、通常の増改築あるいは修繕、模様替の範囲を超えたもので、旧建物と本件建物との間には同一性がないこと、以上が原判決の引用する第一審判決の確定した事実であり、右事実関係の下では、上告人には借地法一〇条所定の建物買取請求権はないといふのであつて、原判決の上叙の判断は当裁判所もこれを正当として是認する。所論買取請求権は、「地上建物取得ノ當時当該賃借権存スルヲ以テ足レリトシ強チ買取請求當時迄賃借権ノ存続スルコトヲ前提トシタルモノニ非ズ」 大審院判例昭和九年一一月八日民集一三巻二〇四五頁及び昭和一四年八月二四日民集一八巻八七七頁各判決 従つて、右判例の場合に関する限り賃貸人が無断賃借権の譲渡を理由として賃貸借を解除した場合にも買取請求を妨げないと解すべきこと、所論のとおり

であるが、原審は被上告人においてEの無断賃借権の譲渡を理由に同人との間における土地の賃貸借を解除したから、上告人に本件建物の買取請求権はないと判示したものでなく、本件建物がEの所有していた旧建物と全く同一性を欠くが故に該権利がないと判示したものであるから、右法条の解釈を誤つたという理由で原判決を攻撃する論旨は全然的外れで、原判決を正解していないものというの外はない（右法条にいわゆる建物買取請求権は、請求権者において借地人が適法な権原によつて借地に附屬させたものを取得したことを必要とし転借人が無断で造つた建物は含まれないものと解すべきである。）。それ故、所論はすべて採用できない。

同第二点について。

論旨は、理由不備、理由そごをいうが、ひつきようするに原審の認定と相容れない事実、または原審の認定していない事実を前提とし、本件賃借権の譲渡に対し被上告人の承諾のなかつた旨の認定を非難するか、あるいは、原審で主張判断を経ていない占有権原を主張するに過ぎないものであつて、採用に由がない。

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。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	下	飯	坂	潤	夫
裁判官	入	江	俊	郎	
裁判官	高	木	常	七	
裁判官	斎	藤	朔	郎	