

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人齋藤浩二、同浜秀和、同戸田満弘、同金丸精孝の上告理由について 被上告人の賃貸する住宅（以下「賃貸住宅」という。）について被上告人とその賃借人との間に設定される使用関係は私法上の賃貸借関係であると解するのが相当である。日本住宅公団法施行規則一二条ないし一四条が賃借人の募集方法、資格、決定方法を定めているのは、被上告人の公共的性格にかんがみ、賃借人決定の公正を期したものであり、また、同規則九条ないし一一条の家賃の決定、変更等及び権利金等の受領禁止などに関する定めは、被上告人の公共性・非営利性に由来するものであつて、これらの規定があるからといつて、賃貸住宅の使用関係が私法上の賃貸借と異なる特別の性質のものであるということとはできない。したがつて、同規則一五条一項にいう「特別の必要」がある場合において、被上告人が建設大臣の承認を得て賃貸住宅をその賃借人以外の者に譲渡し、これに伴つて賃借人の地位が被上告人から譲受人に承継されるときは、賃料等の負担が一般の住宅の賃借人に比して低額であるという賃借人の利益が失われることがありうるとしても、法律上はやむをえないところであり、被上告人は、賃貸住宅を他に譲渡しこれに伴つて賃借人の地位をその譲受人に承継させてはならない義務を賃借人に対して負うものではないと解するのが相当である。原審の適法に確定した事実関係のもとにおいては、本件譲渡は同規則一五条一項にいう「特別の必要」がある場合にあたるとし、以上と同趣旨の見解のもとに上告人らの本訴請求を棄却した原審の判断は、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、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、九三条に従い、裁判官全員一致の意

見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	塚	本	重	頼
裁判官	栗	本	一	夫
裁判官	木	下	忠	良
裁判官	鹽	野	宜	慶
裁判官	宮	崎	梧	一