

## 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

上告代理人倉石亮平の上告理由について。

所論の点に関し原判決が認めた事実の要旨は、（一）上告人A1は本件二階建店舗一棟を所有中上告人A2が自己（A1）の妻の伯父に当るという特殊の関係に基いて昭和二二年中から右建物の二階七畳と六畳の二室を上告人A2に貸しA2はこれを借り受け使用する（七畳の方は上告人A1も使用する）契約をしたが、普通の室を他人に貸すとすれば室代は一畳当り一ヶ月千円位を相当としたのであるが右親戚の間柄なる故室代ではないが室代ということにして上告人A2は上告人A1に一ヶ月千円宛を支払うことにした、また、（二）上告人A1は右建物のうち二階六畳の一室を自己（A1）の妻の弟で学生である上告人A3に昭和二八年頃から貸して使用させているけれども、上告人A3は上告人A1とともに同家で食事しているので食費として一ヶ月三千五百円宛をこれに支払っており、別に一ヶ月千円宛を室代ではないが室代ということにして支払うことにした、というのである。

してみれば、原判決が、右（一）、（二）の上告人A2、同A3の一ヶ月千円宛の各支払金はいずれも判示各室使用の対価というよりは貸借当事者間の特殊関係に基く謝礼の意味のものとみるのが相当で、賃料ではなく、右（一）、（二）の契約は使用貸借であつて賃貸借ではないと解すべき旨を判示し、そして、被上告人は、右各契約後、上告人A1より本件建物の所有権を取得したけれども、被上告人はこれによつて上告人A1の右各室についての使用貸借関係を法律上承継するものではない、としたのはすべて相当というを妨げない。されば論旨が右貸借を賃貸借と解すべきものとし、借家法一条により上告人らは被上告人に対し前示各室の賃借権を

対抗しうべきものとする主張は採用することができない。

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	垂	水	克	己
裁判官	島			保
裁判官	河	村	又	介
裁判官	高	橋		潔
裁判官	石	坂	修	一