

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

上告代理人葛西千代治の上告理由第一点について。

建物の一部であつても、障壁その他によつて他の部分と区画され、独占的排他的支配が可能な構造・規模を有するものは、借家法一条にいう「建物」であると解すべきところ、原判決の引用する第一審判決の確定した事実によれば、本件建物の（イ）（ロ）部分は、それぞれ障壁によつて囲まれ独占的支配が可能な構造を有するというのであるから、原判決が（イ）（ロ）部分の賃貸借に対抗力があると判断したことは正当であつて、所論の適法は認められない。論旨は採用に値しない。

同第二点について。

原判決が確定した事実関係のもとにおいては、上告人の解約申入に正当の事由がないとした原判決の判断は相当であつて、所論の違法は認められない。論旨は採用できない。

よつて、民訴法四〇一条、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。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	奥	野	健	一
裁判官	草	鹿	浅	之 介
裁判官	城	戸	芳	彦
裁判官	石	田	和	外
裁判官	色	川	幸	太 郎