

## 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D、同一松定吉、同林徹、同各務勇、同柏木薫の上告理由第一、二点について。

原審が、被上告人らが本件各建物の所有権を主張してEを相手取り右建物の処分禁止の仮処分を申請した事実及び被上告人B1がFの本国送還運動をした事実を認定していることは所論のとおりである。しかし、かかる事実も、これを原審認定の一切の事実関係と合せ考えれば、いまだ、被上告人らが右建物を奪取せんがための策動、不信行為をなし、その他賃借権本来の目的を逸脱し反道徳的行為をなしたものと断じ難い(論旨引用の判例は、本件と事案を異にし、適切ではない)。所論は採用するを得ない。

同第三点について。

所論原審の認定は、その挙示する証拠関係に照し、首肯し得ないわけではない。所論はひつきよう原審の専権に属する証拠の判断、事実の認定を争うに帰し、採用するを得ない。

同第四点ないし第七点について。

およそ賃貸借についても、民法五四一条はその適用を排除すべきものでなく(最高裁昭和三〇年(オ)七〇六号同三三年一月一四日第三小法廷判決)賃借人に債務不履行の責ある場合、同条に基き賃貸人が契約を解除し得ることは勿論であるけれども、賃貸借は当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約関係であつて、少額の賃料の不払を理由として、直ちに、賃貸借を解除するというがごときは、事情によつては信義誠実の原則に反するとのそしりを免れない場合もあるものといわなけ

ればならない。

そもそも本件家屋賃貸借のなりたちについて、原判決の確定するところによれば、被上告人B 2 製菓株式会社、同B 3、同B 4 先代G、同B 1、同B 5 先代H（以下右五名を被上告人らと略称する）はE（原審第三九三号事件被控訴人）の所有であつた東京都中央区 a b 丁目 c 番地 d 宅地四百七坪九合七勺（以下本件土地という）の地上にあつた同じく同人所有の家屋を賃借し、それぞれ営業をしていたが、被上告人らは当時華族であつたE およびその先代、先々代らは厚く尊敬し、家主であつたE からも寛大であつてその間たえて紛争を生じなかつた。ところが、昭和二〇年一月二七日右家屋は戦災により焼失し、被上告人らは a における営業の本拠を失つたのであるが、終戦後間もなく a において営業を再開せんと苦慮し殊に被上告人B 1 は右焼跡に家屋を建築しかけていた、一方E においても本件地上に建物を建築する計画をたて、建築設計事務所にその設計を依頼し、I に建築請負の交渉をなし、臨時資金調整法にもとづく建築資金二百三十余万円の貸付認可を受け、被上告人らに対し、建物落成のうちは賃料一ヶ月階下坪当り金六十円、階上坪当り金五十円、借家権利金坪当り金千五百円で従前どおり賃貸するよう申入れ、交渉の結果、昭和二一年六月頃、被上告人らはE との間に、被上告人B 1 は従来建築中の建物を完成し、その他の被上告人らは焼跡に各自営業に便宜な建物を建築し、完成と同時に建物所有権は当然無償にてE に移転すること、被上告人らはE に対し昭和二二年一月から本建築までの仮設建造物期間中、毎月末日までに旧建物の賃料の十五割にあたる金員を家賃として支払うべく、もし被上告人らにおいてそれより以前に営業を開始したときは営業開始の月の翌月から同額の賃料を支払う旨約し、その後被上告人らにおいてそれぞれ原判示のごとく（1）（3）（5）ないし（10）の建物を建築し、建築完成と同時にその建物所有権は前記特約によりE に移転し、昭和一一年一月以降E は、右各家屋を原判示のごとくそれぞれ被上告人らに賃貸し、（その後家賃の

増額あり) 被上告人らは右各家屋を占有し、その営業をつづけてきたというのである。

しかるに、上告法人は右Eに対し、昭和二四年八月二二日金二百万円を弁済期同年一一月三〇日、利息年一割の約にて貸付け、Eは右債務を担保するため、本件建物に抵当権を設定し、履行遅滞の場合はこれを代物弁済とすべき予約をしたが、弁済期に弁済の見込がなかつたので同年一〇月五日当事者間において代金百万円を追加し、前記債務の代物弁済として右建物の所有権を上告法人に移転すべく契約し、右追加代金は即日支払われ、その結果、前記家屋の所有権は同日上告法人に移転し上告法人は右家屋の所有権を取得するに至つた。次で上告法人は被上告人B3、B5、B4、B1に対し、昭和二四年一二月四日到達の書面をもつて、同人等は三日以内に同年一〇、一一月分の賃料を支払い、かつそれぞれ転借人を退去せしめること、もしこれに応じなければ右期間の経過とともに前記賃貸借は当然解除となるべき旨の催告ならびに条件附契約解除の意思表示をし、また被上告会社に対し、同月五日到達の書面をもつて、右同様賃料の催告ならびに条件附契約解除の意思表示をしたにかかわらず被上告人らにおいてこれに応じなかつたことはまた、原判決の確定するところである。

さらに原判決の確定するところによれば、被上告人らが右催告にもかかわらず、賃料の支払をしなかつたのは、当時被上告人らは前記本件家屋は自己の所有であり、かつ、その敷地については賃貸借が成立したものと信じたからに因るといのである。(被上告人らは地代の供託をした事実がある。)そして原判決は、前示のごとき本件家屋賃貸借なりたちの経緯、その他、本件家屋は被上告人らが各自自己の出捐をもつて建築したものであるうえに、なお、被上告人らはEが自ら建築しようとして設計その他の準備のために投じた費用の補償としてEに金七万五千円を支払つた事実のあること、また建物完成以前においても被上告人らにおいて営業を開始し

たときはその翌月からEに賃料を支払う特約のあつたこと、前記建物につき契約せられた火災保険金を被上告人らにおいて受領することをEが承認した事実等本件賃貸借には通常一様の賃貸借とは異つた特殊のいろいろ交錯した事情関係の存在したことを認定したうえ、法律的に素人である被上告人らは右家屋は確定的にEの所有となつたものではなく、なお、自己の所有に属するものと信じたとするも必ずしもむりからぬ事情に基因するものであることを説示し、一方、上告法人の側としては、当時の代表者Fは本件家屋の所有権を取得する際既に本件家屋が被上告人らの建築にかかるものであることを承知しておつたのみならず、被上告人らの賃料不払が前示のごとき被上告人らの誤信にもとづくものであることを容易に推認し得る立場にあつたことを認定し、(被上告人らの賃料支払の資力について懸念すべき事情のなかつたことも明らかである。)上告法人がこれら諸般の事情調査に要する十分の期間を置くことなく家屋取得後二ヶ月を出でずして、わずか二ヶ月分の賃料の不払を理由に本件賃貸借を解除するというがごときは賃貸人として信義誠実の原則に反するものというの外なく、上告法人主張の賃貸借解除はその効力がないと判示しているのである。(なお前示解除の前提となつた催告には、賃料支払の催告の外、三日以内に転借人を退去せしめること、若しこれに応じなければ三日の期間経過とともに賃貸借は解除せらるべき旨の通告を含むことは前叙のとおりであるが、右転貸借は原判示の事情の下に家屋の前所有者たるEの暗黙の承認を得ていたものであることは原判決の認定するところであるのみならず、本件諸般の事情からみて、三日以内に転借人の退去をせまるといふがごとき、むしろ無理を強いるの感ありこの催告自体甚しく誠実性に欠けるものといわざるを得ない。)

以上本件賃貸借なりたちの特異性にかんがみ、また原判決認定の諸般の事情関係を総合すれば、原判決が本件上告法人の賃貸借解除をもつて信義誠実の原則に反して効力を生ずるに由ないものとしたのは正当であつて、この点に関する論旨はすべ

て採用することができない。

同第八点について。

原判決が、所論被上告人らの行為をもつて背信行為とはなし難く、従つて所論貸借契約解除の意思表示もその効力を生ずるに由ないとするものであることは、判文上明らかであるから、原判決には所論のごとき違法はない。所論は採用し得ない。

同第九、一〇点について。

原審は、その適法に確定した事実関係を基礎として、所論事実を認定しているのであつて、所論原審の認定は首肯し得られないわけではない。所論はいずれも採用し難い。

よつて、民訴三九六条、三八四条、九五条、八九条、九三条に従い、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	小	谷	勝	重
裁判官	藤	田	八	郎
裁判官	池	田		克
裁判官	河	村	大	助
裁判官	奥	野	健	一