

主 文

原判決を破棄する。

本件を東京高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人岩田豊の上告理由について

原審が適法に確定した事実関係は、おおよそ次のとおりである。1 訴外Dは、昭和三七年九月一三日その所有の共同住宅である本件建物を、一括して訴外E不動産株式会社（商号変更後はF興産株式会社）に賃貸し、同日建築及び不動産の管理を業とする被上告人との間で、本件建物の管理契約を締結した。2 本件管理契約において、被上告人は、貸借人からの賃料の徴収、本件建物の公租公課の支払、修理工等本件建物の賃貸に関する事務の一切を任されたほか、貸借人がDに差し入れる保証金八八〇万円の保管を委ねられた。3 そして、被上告人は、右の管理を無償で行うほか、保証金を保管する間、月一分の利息をDに支払う旨約したが、その代わりにDは、被上告人が右の保証金を自己の事業資金として常時自由に利用することを許した。4 本件建物の賃貸借契約の期間は二年であるが、このような短い期間が定められたのはその間の物価の変動を考慮したものにすぎず、本件管理契約の期間は五年と定められ、更新も認められた。5 その後両契約とも順次更新され、被上告人は、昭和四八年八月までの約一一年間、右の保証金を自己の事業資金として利用していたところ、Dは、同年九月一日被上告人に対し、本件管理契約の解除の意思表示をし、右の保証金の返還を請求した。以上の原審の認定は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、右の事実関係のもとでは、本件管理契約は、委任者たるDに利益を与えるのみならず、受任者たる被上告人にも、本件建物の賃貸借契約及び本件管理契約が存続する限り、右の保証金を自己の事業資金として常時自由に利用することができる利益を与えるものであるとした原

審の判断は、正当として是認することができる。右認定判断の過程に所論の違法はない。

ところで、本件管理契約は、委任契約の範ちゆうに属するものと解すべきところ、本件管理契約の如く単に委任者の利益のみならず受任者の利益のためにも委任がなされた場合であつても、委任契約が当事者間の信頼関係を基礎とする契約であることに徴すれば、受任者が著しく不誠実な行動に出る等やむをえない事由があるときは、委任者において委任契約を解除することができるものと解すべきことはもちろんであるが（最高裁昭和三九年（オ）第九八号同四〇年一二月一七日第二小法廷判決・裁判集八一号五六一頁、最高裁昭和四二年（オ）第二一九号同四三年九月二〇日第二小法廷判決・裁判集九二号三二九頁参照）、さらに、かかるやむをえない事由がない場合であつても、委任者が委任契約の解除権自体を放棄したものとは解されない事情があるときは、該委任契約が受任者の利益のためにもなされていることを理由として、委任者の意思に反して事務処理を継続させることは、委任者の利益を阻害し委任契約の本旨に反することになるから、委任者は、民法六五一条に則り委任契約を解除することができ、ただ、受任者がこれによつて不利益を受けるときは、委任者から損害の賠償を受けることによつて、その不利益を填補されれば足りるものと解するのが相当である。

しかるに原審が、受任者である被上告人の利益のためにも委任がなされた以上、委任者であるDはやむをえない事由があるのでない限り、本件管理契約を解除できないと解し、Dが解除権自体を放棄したものとは解されない事情があるか否かを認定しないで、同人のした本件管理契約の解除の効力を否定したのは、委任の解除に関する法令の解釈適用を誤り、ひいては、審理不尽、理由不備の違法をおかしたものであると、右違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。この点に関する論旨は、結局理由があり、その余の論旨について判断するまでもなく、原判決は破

棄を免れない。そして、本件についてはさらに審理を尽くさせるのが相当であるから、これを原審に差し戻すこととする。

よつて、民訴法四〇七条一項に従い、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	宮	崎	梧	一
裁判官	栗	本	一	夫
裁判官	木	下	忠	良
裁判官	塚	本	重	頼
裁判官	鹽	野	宜	慶