

## 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

上告代理人木村順次郎の上告理由第一点、同第二点について。

原審は証拠上、判示合名会社と同株式会社との間の家屋売買は昭和二二年一月頃解除された等の事実を認定し、本件家屋所有権は一度も株式会社に移転したことはなかつた旨判示しているのであり、かつ、かりに株式会社が家屋所有権を取得したとしても、上告人は右解除後二年余を経た後である昭和二四年四月中に賃借権を譲受けたものであるから、右賃借権を以ては被上告人に対抗できないと判断しているのであつて、上告人が所論訴訟係属の事実を知つていたかどうか又は当時株式会社が右家屋を占有中であつたかどうかに拘わりなく、原審が上告人の本件家屋賃借権を否定した判断は相当であり、借家法云々の論旨は原審で主張判断のないところにかかり採用できない。（のみならず借家法一条の場合は権限ある賃貸人から賃貸借がなされている場合でなければならぬに拘らず、本件の場合は無権限者との間になされた賃貸借であるから同条適用の限りでない。）なお論旨は合名会社と株式会社間の別件訴訟が何時確定したか、又上告人が本件家屋の引渡を受けたのは何時か判断していないのは審理不尽であるというが、かかる事実は原判決に影響のないところであることは、右説示によりあきらかである。

同第三点について。

原判決は、所論の点については、被上告人が本訴提起前本件家屋が判示合名会社に属することを主張したのは事実に反し錯誤によるものであるとし、被上告人が本訴において右家屋は自己の所有であると主張することは信義則に反せず、禁反言の原則に反しないと判示しているのであつて、この点につき所論のごとき違法ありと

することはできない。

同第四点について。

原判決は上告人に対し、上告人が本件家屋の占有を始めた後である昭和二五年六月一日からの賃料相当額の損害金の支払を命じているのであり、被上告人主張にかかる同年五月末頃被上告人は上告人に対し右家屋の明渡を請求したとの事実は上告人も明らかに争わないところであるから、原判決が判示諸般の事情を参酌して同年六月一日以降、上告人の右家屋占拠についてでは過失あるものと判定したことをもつて所論のごとく違法であるとするることはできない。

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。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	藤	田	八	郎
裁判官	池	田		克
裁判官	河	村	大	助
裁判官	奥	野	健	一
裁判官	山	田	作	之 助