

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

上告代理人小林賢治の上告理由について。

所論の点に関し原判決の確定した事実の要旨は、被上告人（被控訴人）は上告人からその所有の本件建物（目録（一）木造二階家二戸建一棟のうちの一戸、建坪七坪二合五勺及び二階五坪）を賃借したが、その際、上告人から同建物中階下店舗の部分を化粧品店向きに改造すること及び同店舗の内部を広く利用するために既存の階段を店舗内の適宜の位置に移動することの承諾を得た、そして本件建物の店舗内で階段の位置を移動することは全く不可能と認められずその移動により多少でも店舗の使用面積を拡げる余地はあつたものと認められるのに、被上告人は賃貸人である上告人の承諾がないのに、上告人より前示階段の移動の承諾をえた以上これに伴う増築工事の如きは当然その承諾の範囲に含まれるものと思料し右賃借建物の店舗を広く使用するため、店舗の右側にあつた階段と便所を店舗の背後に移動させこの移動を可能にするために賃借建物の裏側に目録（二）の木造トタン葺建坪一坪五合を増築した、そして店舗全部を有効に使用するには被上告人がしたように後方へ階段を移すのが唯一最良の方法であり、これにより店舗の使用は便利になり建物の価値が増加したのみならず右増築は賃借建物によせかけて作つてあり甚しく建物を毀損するようなものでなく、何時でも容易に原状に回復しうる程度のもので本件建物の使用目的である店舗としての用途に何らの変更を加えたものでなくむしろこれを便利なように拡張したもので、客観的にみれば本件増築によつて上告人は利益をえこそすれ格別の損失を蒙るものでないことが認められる、というのである。右事実によれば、被上告人が右賃借建物の店舗内の階段を同建物の裏側に移動させて

増築した行為は未だ賃借人として信義誠実に反し債務の本旨に従つた履行を怠つたものというに足りず、これを右賃貸借解除の原因とすることができないものというべきであるから原判決が被上告人の履行遅滞による上告人の解除の効力を認めなかつたのは結局相当である。論旨は違憲を主張するがその実質は原判決の民法五四一条の解釈の誤の主張であるから前提を欠き採ることができない。論旨は理由がない。

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	河	村	又	介
裁判官	高	橋		潔
裁判官	石	坂	修	一
裁判官	五	鬼	上	堅
				磐