

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

上告人の上告理由一点について。

原判決は、被上告人の本件家屋全部の明渡請求に対し、階下の部分だけについてその請求を理由ありと認め、二階の部分については解約の効力を認めず、この部分の明渡請求は理由がないとしたのであるから、取りも直さず二階については依然として賃貸借が存続することを認めたものに外ならない。既にその賃貸借が存続する以上右賃貸借契約の効果として、二階の使用に必要欠くべからざる範囲において玄関、階段等の使用権を有し、したがつて被上告人は上告人の右部分の使用を忍容すべき義務を負うことは当然であつて、判決主文にその旨明示されていないことは何ら右解釈の妨げとならないものと解すべきである。又上告人は上告人の家族六人が右二階五坪のみに生活することを不当に強いられことになると主張するが、原審は上告人は本件家屋に接続する自己所有の家屋に生活の本拠を移し右家屋に起居出来ない家族の一部を本件家屋の二階に起居せしめることを以て、上告人に対し新にさしたる経済的支出を負わしめないで上告人方家族全部が生活し、その営業を継続して行くことができるものと認定判示しているのであつて、右判示はこれを首肯することができる。所論違憲の主張もその前提を欠き理由がない。

同二点（一）について。

他人が賃借居住中の家屋をその事情を知りながら買い受けたという事実は、解約申入について正当事由の有無の判断につき考慮せらるべき一の事情となるに止まり、正当事由の有無は「賃貸借当事者双方の利害関係その他諸般の事情を考慮し、社会通念に照し」（昭和二五年六月一六日第二小法廷判決民集二二七頁）判断すべきで

あるとの原則の適用を否定すべき事由となるものではない。しかして右原則に照すときは、原審の判断は不当であるとは認められない。

同二点の（二）について。

論旨は、被上告人の全部明渡の請求が理由がないから、本訴請求は全部棄却すべきだつたのに、原判決が被上告人が申し立てなかつた一部明渡の判決をしたのは民訴一八六条に違反するというのであるが、被上告人は原審において「仮りに本件家屋全部に対する賃貸借契約の解除が正当でないとしても、第一次的には階下全部、第二次的には階上全部につき解除の正当事由があるものと思料するから順次その部分の明渡を求める」旨申立たことは原判決事実摘示に明かであるから、所論は採用できない。

同三点について。

原審が、正当事由の有無の判断につき、被上告人が賃貸人たる地位の承継者である事實を考慮したことは判文上明かであつて、何ら理由にそごはない。所論は採るを得ない。

よつて、民訴三九六条、三八四条、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	小	谷	勝	重
裁判官	藤	田	八	郎
裁判官	河	村	大	助
裁判官	奥	野	健	一