

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

上告代理人富田喜作、同杉山朝之進、同天野春吉の上告理由第一点について。

原審は、本件改造建増部分は本件建物全体としての外見上ならびに構造上必ずしも独立した建物ではなく、むしろ判示旧建物に接続してその一部を構成するにいたつたものと認定したのであり、右事実関係のもとにおいては、本件改造建増部分に対して旧建物の所有権が及ぶのは当然であり、これと同趣旨に出た原審の判断は正当である。本件改造建増部分が、所論のごとく、独立して使用できる構造を有することは原審の認定しないところであるが、仮りにそうであるとしても、その一事により直ちに、旧建物の所有権がこれに及ばず、改造建増をした訴外Dに独立の所有権が留保されたと解すべき理はない。所論は、独自の見解に立脚するものであり、採用できない。

同第二点について。

原判決挙示の証拠によれば、昭和一四年三月二四日被上告人が訴外株式会社E銀行から判示旧建物を改造建増後の状態のまま買い受けた旨の認定は是認しえられなくはない。所論甲第一号証土地建物売渡証に売買の目的物件として旧建物しか表示していない事実および右銀行において改造建増を承諾していた事実があればとて、直ちに前示認定が実験則に違背するものとは認められない。しかして、前示のとおり本件改造建増部分に対し旧建物の所有権が及ぶとみるべき以上、Dにおいてこれを自己の所有として他に売り渡すことはできない旨の原審の判断は正当である。所論は、独自の見解に立つて、原判決に所論の違法があると主張するものであり、採用するに由ない。

同第三点について。

原審は、亡F（上告人の訴訟被承継人）が本件改造建増部分を買受ける趣旨のもとにDに二、五〇〇円を交付したとしても、同人は右建物部分につき所有権を有しないから、Fは右建物部分の所有権を取得しないという理由をもつて、同人の主張を排斥したのであり、その間、所論摘録のごとく判示しても、右は判決に影響のない事項であるから、この点に違法があるとする所論は採用できない。

同第四点について。

（一）原判決挙示の証拠によれば、被上告人が鉄工業を営んでいる工場は訴外Gの所有であつて、被上告人は同人より右工場の名渡を請求されており、また、被上告人が現に居住する物置は、訴外Hが判示のような事情から被上告人にその明渡を求めている旨の原審の認定は是認しえられなくはない。右認定を争う所論は、原審がその裁量の範囲内において適法にした事実の認定を論難するものでしかない。

（二）原審は、被上告人およびFの双方に存する諸般の事情を審究したうえ、被上告人が本件建物を使用する必要性はFのそれに優るとし、被上告人の解約申入を正当を事由あるものと判断した趣旨であることは原判決を通覧して看取しうるところである。されば、原審はFに対し本件建物の一部の明渡を命ずるにとどめ、その余の被上告人の請求を棄却すべきか否かにつき、所論の点を審理する必要をみなかつたものといわなければならない、原判決が借家法一条の二の解釈を誤つた瑕疵は認められない。所論は採用できない。

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	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
裁判官	草	鹿	浅	之 介