

## 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

## 理 由

上告代理人谷川八郎の上告理由第一点について。

原審が確定した論旨摘要のような事実関係によれば、上告人らと被上告人は、当初通常の賃貸借であつた本件建物の賃貸借契約を、原判決判示の裁判上の和解において、一時使用の賃貸借に改めたものとみるべきこと、原判示のとおりである。そして、このような変更は、当事者がその自由な意思に基づいてなすものである以上は、法律上これを許さないと解すべき理由はない。所論は、右に反する独自の見地に立つて原判決を攻撃するものであつて、採用できない。

同第二点について。

原判決によれば、本件和解による建物賃貸借は、昭和三〇年九月三〇日、存続期間の満了によつて終了したが、判示の経緯から、右契約は昭和三〇年一〇月一日以降期間の定めのない契約として更新されたというのであつて、右認定、判断は挙示の証拠に照らし肯認できる。しかして、本件和解による建物賃貸借は所論第一点に対する説示において示したとおり一時使用のためのものというべきであるから、他に特段の事情が認められない限り、更新後の契約も、更新前の契約と同様、一時使用のためのものであつて、借家法の適用がないものと解すべく、更新後の契約が原判決判示のごとく期間の定めのないものであるからといって、右の理を左右するものではない。また、借家法の適用のない以上、当該契約の解約の申入をするについて正当事由の存否は問う必要はない。これと同趣旨に出た原判決は正当であり、所論は採用できない。

同第三点について。

本件において、被上告人は上告人らに対し、和解による本件建物の賃貸借契約が存続期間の満了によつて終了したことを理由として明渡を請求するものであり、右期間満了の主張は具体的には、（1）本件建物の賃貸借契約は、和解によつて定めた昭和三〇年九月三〇日をもつて、期間が満了した、（2）仮りに上告人ら主張のように右賃貸借契約が一年ごとに更新されたとしても、被上告人は本訴により本件建物の明渡を上告人らに請求しているので、昭和三五年一〇月以降契約の更新を拒絶していることが明らかであるから、右賃貸借契約は昭和三五年九月三〇日限り終了した、（3）仮りに被上告人が昭和三五年一〇月一日以降右賃貸借契約の更新を認めたとしても、該契約の期間は同日より昭和三六年九月末日までの一年であるところ、被上告人は本訴明渡請求を維持することにより昭和三六年一〇月一日以降の契約の更新を拒絶する意思を表示しているわけであるから、おそらくとも昭和三六年一〇月一日以降においては本件建物の賃貸借契約は終了している、というのである。これによれば、被上告人が本件建物の賃貸借契約の存続を欲しない意思を有することはまことに明白であるから、同人が本訴請求を維持している限り、被上告人は原判決認定の二回目に供託金を受領した昭和三五年五月二日からも、引きつづき上告人らに対し本件賃貸借契約について解約の申入をなしたものと認めることができないわけではなく、これと同趣旨の原判決には、所論のような当事者の主張しない事実を判断した違法は認められない。それ故、所論は採るを得ない。

よつて、民訴四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

#### 最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	入	江	俊	郎
裁判官	長	部	謹	吾
裁判官	松	田	二	郎

裁判官斎藤朔郎は死亡につき署名押印することができない。

裁判長裁判官 入 江 俊 郎