

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

上告代理人前田外茂雄の上告理由について。

原審認定の事実関係のもとでは、所論（一）（二）の工事について賃貸人たるDの暗黙の承諾があつたとはいえないとした原審の判断は是認できる。また、原審が確定したところによると、上告人は、昭和二六年から同二八年の間に、本件賃借家屋の階下表の店舗部分の柱一本を切除して一畳半の床部分を落間とし、右店舗部分に接続する畳の間押入附近から二階に通じていた階段をとりはずし、これを右店舗部分西南隅に移したうえ、二階表の畳敷の部屋を板敷として美容院に改造し、さらに、階下畳の間の北側にもとの廂の下からトタン葺の下屋を下げて約三畳の間を増築したというのである。右事実関係のもとにおいては、賃借人たる上告人の右行為が著しく信義に反し、賃貸人は催告を要せず賃貸借契約を解除しうるものとして、右不信行為を理由とする賃貸人Dの上告人に対する賃貸借契約解除の意思表示を有効とした原審の判断は首肯することができる。

論旨は、独自の見解に基づくものであつて採るをえない。

よつて、民訴法四〇一条、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	柏	原	語	六
裁判官	五	鬼	上	堅
裁判官	横	田	正	俊
裁判官	田	中	二	郎

裁判官 下 村 三 郎