

出典：裁判所ホームページ (<https://www.courts.go.jp>) の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 37(オ)588	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	建物明渡等請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 38 年 9 月 27 日	原審裁判年月日	昭和 37 年 2 月 28 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 17 卷 8 号 1069 頁		

判示事項	借家人の無断増築が著しい不信行為であるとして無催告の賃貸借契約解除が有効とされた事例。
裁判要旨	土蔵造り瓦葺二階建家屋（建坪六坪）の賃借人が賃貸人所有の右敷地またはこれに隣接する同人所有地上に木造瓦葺二階建居宅一棟（建坪約六坪）を無断で建増したような場合においては、賃貸人は著しい不信行為のなれたことを理由として催告なしに賃貸借契約を解除することができる。

全文

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

上告代理人加藤充、同佐藤哲の上告理由第一点について。

原審認定の事実関係のもとで、建物の賃借人は賃貸人の所有にかかる敷地又はこれに接続する賃貸人所有地上に賃貸人に無断で建物を建築し得ないとした原判決の判断は、正当であり、本件無断建築にかかる建物の建坪が約六坪であることを考え併せて、右無断建築行為を以て賃貸人の信頼を裏切り本件建物賃貸借の継続を著しく困難ならしめる不信行為と解するを妨げないとし、該不信行為のあつたことを理由とする被上告人の上告人に対する賃貸借解除の意思表示を有効とした原審判断は首肯できる。所論は、独自の見解に基づくものであつて採用できない。

同第二点について。

所論は、原審で主張なく従つて認定判断のない事情を掲げて原判決の前示正当な判断を非難するにすぎず、採用の限りでない。

同第三点について。

被上告人らの本訴請求が権利濫用であるとの上告人主張を排斥した原審判断は、正当であり、所論は独自の見解に基づいて右判断の違法をいうにすぎず、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。

（裁判長裁判官 奥野健一 裁判官 山田作之助 裁判官 草鹿浅之介 裁判官 城戸芳彦 裁判官 石田和外）

※参考：判例時報 354 号 28 頁