

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 43(オ)812	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	家屋明渡請求	原審事件番号	昭和 40(ネ)590
裁判年月日	昭和 43 年 12 月 20 日	原審裁判年月日	昭和 43 年 5 月 14 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 22 卷 13 号 3033 頁		

判示事項	建物の朽廃による建物の賃貸借契約の終了が認められないとされた事例
裁判要旨	建物の土台の一部が低下し、柱の一部も土台との接合部において腐蝕し、このため建物が傾斜している場合であっても、土台を固着し、柱の腐蝕部分は切り取って継ぎ足し、これを土台に定着させる等通常の補修を加えれば、倒壊の危険を免れ、なお相当期間建物の効用を果たすことができるときは、建物の朽廃によりその賃貸借契約が終了したと認めることはできない。

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	上告代理人朽名幸雄の上告理由第一点について。 <u>本件建物は、昭和三七年八月一日当時その土台の一部が低下し、柱の一部も土台との接合部において腐蝕し、これに基因して建物に傾斜を生じていたが、土台を固着し、柱の腐蝕部分は切り取って継ぎ足し、これを土台に定着させる等、適切な補修を加えれば、倒壊の危険から免れることも可能であり、建物全体としては、なお相当期間その効用を果しうる状態にあつたから、朽廃したと認めることができない旨の原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）の認定判断は、その挙示の証拠関係に照らして首肯できる。そして、右にいう適切な補修とは通常の補修を意味することは、原判決の判文上明らかである。そうとすれば、原判決には所論の違法はないものというべく、論旨は採用できない。</u> 同第二点について。 原判決認定の事情のもとにおいては、被上告人のした工事をもつて、賃貸借契約の信頼関係を破壊するに足りる不信行為と認めることができない旨の原審の判断は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯できる。原判決には所論の違法はなく、論旨は採用できない。 同第三点について。 前記第一点および第二点について示した説示から、本所論の理由のないことは明らかである。論旨は採用できない。 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。 (裁判長裁判官 草鹿浅之介 裁判官 城戸芳彦 裁判官 石田和外 裁判官 色川幸太郎)

※参考：判例タイムズ 230 号 164 頁、判例時報 546 号 61 頁