

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 24(オ)57	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	家屋明渡請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 25 年 7 月 14 日	原審裁判年月日	昭和 24 年 2 月 23 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 4 卷 8 号 333 頁		

判示事項	賃貸人の自己使用の必要と借家法第一条ノ二の正当の事由
裁判要旨	賃借人が死亡し、その相続人のあることが分明でないため、相続財産が法人とされ、賃貸借が右相続財産との間に存続することとなった場合において、相続財産が賃借権を除いては殆んど皆無で、将来において相続人を得る見込みもない事情にあるとき、賃貸人が自らその家屋を使用する必要があるときは、賃貸人死亡後引き続きその賃借家屋に居住している賃借人の内縁の妻であつた者が他に移転先のない事情にあつても、相続財産に対する解約申入について正当の事由がありとすることを妨げない。

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人等の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人弁護士岡田喜義上告理由第一点について。</p> <p>原判決の確定した事実によれば本件家屋の賃借人Dは昭和二一年七月二六日死亡し、その相続人のあることが分明でないため相続財産は法人とされ本件賃貸借も右相続財産との間に存続することとなったのであるが、上告人Aは右賃借人Dの内縁の妻であつて、D死亡後引き続き本件家屋に居住しているというのであつて、原判決は、かくのごとき場合同上告人の右家屋に対する居住権が認められるのは右賃借権の存続する限り他日相続人が判明した際被相続人の内縁の妻の居住の継続が必ずしも相続人の意に反するものとは限らないからであるに過ぎないとした上、しかも右相続財産は本件賃借権を除いては殆んど皆無で、将来において相続人を得る見込みもないとの事実を確定し、一方本件家屋の所有者たる被上告人側において、本件家屋の使用を必要とする判示のごとき諸般の事情関係を認定し、彼此綜合するときは、上告人Aの移転先のないという主観的事情如何にかかわらず被上告人は本件解約申入を維持するについて正当な事由を有しているものと認めるを相当とすると判断したのであつて、原判決の右判断は正鵠を得たものというべく論旨は上告人Aの本件家屋居住に関する原判示のごとき地位関係を考慮せず、只一図に被上告人側との比較においてその使用の必要の大なることを強調するに過ぎないのであつてこれを採用することはできない。</p> <p>同第二点について。</p> <p>原判決は前点説示のごとき関係において、被上告人側における本件家屋の使用を必要とする事情を認定するにつき、「現在の住居は起居に使用する室は六畳一周しかなく」又被上告人は本件家屋の外に訴外E夫妻の居住する判示のごとき家屋を所有しているが右家屋は狭隘</p>

で、被上告人の居住の目的に適しない旨を説示したのであつて、原判決挙示の証拠によれば右の事情関係は、これを認めることができる。右認定について所論のような審理不尽の違法あることは認められない。

よつて民訴四〇一条、九五条、八九条を適用し主文のとおり判決する。

右は全裁判官一致の意見である。

(裁判長裁判官 霜山精一 裁判官 小谷勝重 裁判官 藤田八郎)

※参考：判例タイムズ 5 号 38 頁