

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)72	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 5 月 2 日	原審裁判年月日	昭和 24 年 2 月 10 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 4 卷 5 号 161 頁		

判示事項	一 更新拒絶の意志の表示方法 二 借家法第一条の二の「正当ノ事由アル場合」の一事例
裁判要旨	一 「期間満了したら必ず家屋を明け渡してくれ」との表示は、借家法第二条の更新拒絶の意思の表示と解される。 二 （判決参照）

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

上告人 A 1 同 A 2 上告理由は末尾に添付した別紙書面記載の通りである。

第一点について。

論旨は（一）昭和二元一二月一六日の賃貸借期間改訂以前から上告人 A 2 が本件家屋に居住していたことは、乙第一号証の二によつて明らかである。そして被上告人は A 2 が居住していることを知りながら乙第一号証の二を差出れさせたのであるから A 2 の転貸借を承諾したものである（乙第一号の二とあるは甲第一号証の二の誤りである）（二）被上告人は上告人 A 1 の経営する理髪店に度々来たことがあるから、其際上告人 A 2 の本件家屋転貸借の承諾を為すことがあり得る。（三）原審における控訴人（上告人）A 1 本人訊問における供述により、被上告人は右転貸借を承諾した事実を認め得る。と主張し、右に挙げた様な事情があるに拘わらず、原審においては本件家屋を上告人 A 1 が上告人 A 2 に転貸したことを認めなかつたことは、審理不尽であるか、社会常則に反すると主張する。しかし右（一）の事実があるとしてもその為め直ちに被上告人が右転貸借を承認したものであるとはいえないし、右（二）の事実のあること並に（三）の供述は原審の採用しないところであり且つ右に関する原審の認定は何等法則に反するところはないばかりでなく、また所論のような審理不尽はない、論旨は理由がない。

第二点について。

論旨は、「期間満了したら必ず本件家屋を明渡してくれ」との意思表示は、契約の履行を期間満了前において要望したに止り、更新拒絶と認めるに足りないと主張するが、期間が満了したら必ず明渡してくれと云うことは、期間が満了した後は最早賃貸しないという意味をふくむのであるから、更新拒絶をするには右のような言葉を用いることは極めて自然であり、これを以て借家法第二条の更新拒絶と認めることは正当であつて、所論のような擬律錯誤の問題を生ずる余地はない。従つて論旨は採用できない。

第三点について。

原審の認定した事実によれば、被上告人は農地改革によつて所有土地を買収せられ、約九反歩の土地を自作する農家となり、一家の財政は著しく苦しくなり農業以外に収入の途を求めようと苦慮するに至り、又妹夫婦及びその子供四人が疎開して被上告人方に同居して居り、収入の途がないので双方の収入を増す為め共同で商売を始めようとしたが、被上告人の住居は道路から離れて山林に入っている為め商業に適しないこれに反し本件家屋は商業に適しているので、被上告人は本件家屋の明渡しを受け、そこで商売をするという経済上の必要にせまられていた、即ち被上告人は単なる住宅としては本件家屋は必要ではないが、商売をして生活を維持する為めには必要であるというのである。これに反し、賃借人たる上告人 A 1 は、本件家屋の隣りに自己所有の家屋を有してこれに住居し、本件家屋には上告人 A 2 が子供六人と共に居住している。しかし A 2 は賃貸人の承諾なくして上告人 A 1 から転借（使用貸借）していることが明らかである。以上の事実について考えて見るに、賃貸人は生活上本件家屋の明渡しを求める必要性があり、これに反し上告人 A 1 は本件家屋には居住せずこれを上告人 A 2 に転貸しているものであり（其転貸借は被上告人の承諾を得ていない）自ら本件家屋を使用する必要性はないのであるから、明渡しによつて著しい不利益を被らないわけである。従つて上告人 A 1 に対する被上告人の賃貸借更新拒絶は正当の事由あるものといわなければならない。そして上告人 A 2 は、賃貸人の承諾なくして本件家屋に居住しているのであるから、所論賃貸借更新拒絶が正当なりや否やとは関係なく、被上告人の請求により速かに退去する義務あるものであるから、上告人 A 2 に関する限りにおいては、被上告人の更新拒絶を非難することはできない。ただ A 2 を退去せしめることとなれば、其兄である上告人 A 1 は、これ等六人を世話しなければならない立場に立つこととなるのであらうが、上告人 A 1 の家屋には以前他の者を同居せしめていたことは記録上窺知することができるから上告人 A 2 を同居せしめることは左程困難ではあるまい。論旨は被上告人の更新拒絶は正当の理由がないことについて説明をしているが、それは原審と異なる独自の見解にすぎないから採用できない。

第四点について。

論旨は、被上告人は昭和二三年一月三〇日に昭和二二年一〇月より二三年四月分迄の賃料を異議なく受領した事実があり、これによつて本件賃貸借契約は更新されたと認めなければならないものであるに拘わらず、原審においては更新されたと認めないことは、意思解釈法則違反又は審理不尽の違法があると主張する、しかし、所論部分に対する原判決の判示は、何等意思解釈の法則を誤つたとか審理不尽の点があるとはいいい得ないことは論旨に引用した原判決の部分を一読しただけで極めて明瞭である、論旨は結局原審と異なる独自の見解に基いて原判決の事実認定を非難するにすぎないから、採用できない。

第五点について。

論旨は、賃貸期間満了後十日内外に本訴を提起したものならば、遅滞なく本件家屋の継続使用につき異議を述べたといいい得るであらうが、本訴提起は、期間満了後六十六日を経過しているから、遅滞なく異議を述べたことにならないと主張する。しかし、本件家屋を継続して使用せしめる意思がなく屢々明渡を求めていたことは、諸般の事情にてらし認め得るし、訴訟を提起するには相当の準備をしなければならないと認められるから、原審において期間経過後六十六日を経て本訴を提起した事実を以つて、被上告人は遅滞なく異議を述べたものと判示したとしても、借家法第二条第二項に謂う遅滞なくの解釈を誤つたものとはいえない。論旨は理由がない。

よつて民訴法第四百一条第九十五条第八十九条により主文の通り判決する。

以上は裁判官全員一致の意見である。

(裁判長裁判官 長谷川太一郎 裁判官 井上登 裁判官 島保 裁判官 穂積重遠 裁判官河村
又介は差支のため署名押印することができない。裁判長裁判官 長谷川太一郎)

※参考：判例タイムズ3号47頁