

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 39(オ)822	原審裁判所名	福岡高等裁判所
事件名	家屋明渡請求	原審事件番号	昭和 38(ネ)52
裁判年月日	昭和 40 年 8 月 2 日	原審裁判年月日	昭和 39 年 4 月 3 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 19 卷 6 号 1368 頁		

判示事項	建物の一部の賃借人が他の部分を不法に占拠して賃借部分と併用している行為が著しい不信行為であるとして無催告の賃貸借契約の解除が許容された事例。
裁判要旨	賃貸人の所有建物の一部の賃借人が、他の部分について賃貸人から賃貸の交渉を受けたにかかわらず、これに対する諾否を明らかにしないまま、五ヶ月あまりの間、当該部分を不法に占拠して賃借部分と併用している等原判示の事情（原判決理由参照）がある場合には、賃借人の右行為は賃貸借契約の継続を著しく困難ならしめる不信行為に該当し、賃貸人は、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

上告代理人田代博之、同石田享の上告理由第一点について。

記録によれば、(い) 被上告人が、本件訴状において、上告人が本件建物中の E F G 部分を不法に占拠したことを責めており、その後の口頭弁論においても、常に不信行為の責任を追求している旨および(ろ) 被上告人が判了解約の申入をした真意は、上告人の不信行為を重要な原因としたものである旨の原審の認定は、いずれも是認でき、右認定の経路に審理不尽、理由不備の違法はない。所論は、ひつきよう、原審が適法にした事実の認定ならびにこれに基づく当事者の主張の解釈を非難するものであつて、採用できない。

同第二点について。

一 原審の証拠関係に徴すれば、(い) 上告人において本件建物中の G 部分を不法占拠した時期は訴外 D の E F 部分退去後である旨の認定、(ろ) 本件建物は上告人がその全部を被上告人から賃借し、訴外 D に対しては、上告人が右建物の一部を転貸したものであるとの上告人の主張に添う証人らの供述は措信し難く、他に右主張を肯認するに足る証拠はない旨の事実上の判断、(は) 上告人が本件建物中の E 部分を被上告人に無断で使用した旨の認定、(に) 上告人が D から被上告人に支払うべく託された賃料の一部を自ら領得した旨の原審の認定は、いずれも首肯できないものではなく、右認定判断の経路に採証法則違背、審理不尽の違法はない。原審の事実認定に関し論旨の主張するところは、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取捨判断および事実の認定を非難するにすぎないものである。

二 しかして、原審が適法に認定したところによれば、上告人は、被上告人からその所有の本件建物の一部である A C E 部分を賃貸し、また、D 部分の使用をも黙認され、これらを店舗

兼居宅として使用してきたが、昭和二八年一〇月頃本件建物中のE F部分の賃借人である訴外Dが該部分から立ち退くや、被上告人に無断で該部分を占拠するの挙に出、あまつさえ、階上のG部分も同様に不法に占拠し、右E F G部分を前記賃借物件使用の便宜に宛てているというのであり、その他原審が確定した一切の事実関係を斟酌すれば、上告人の右行為は、本件建物の賃貸借契約の基礎にある当事者相互の信頼関係を裏切つて、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめる不信行為であるといわざるをえない。かかる場合に、被上告人が右不信行為を理由に、賃貸借を解除できるとした原審の判断は正当である。右判断を云為する論旨は、原審の認定と相容れない事実を前提とし、独自の見地に立つて原判決を攻撃するものでしかない。論旨はすべて採用できない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い裁判官の全員の一致で、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：判例タイムズ 181号 114頁、判例時報 424号 34頁