

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人中島長作の上告理由第一点について。

被上告人は本件賃貸借契約の終了原因として所論の三個の事由を選択的に主張しているものと解されるところ、原審はそのうちの一個の主張を採用して右賃貸借契約が終了したものと判断したのであるから、その余の主張について判断を示す必要がなかつたことは明らかであつて、原判決に所論の違法はなく、論旨は採用しえない。

同第二点について。

原審の認定したところによれば、上告人Aは被上告人から賃借していた本件土地一五五・〇七平方メートル（四六坪九合一勺）のうち一二・三九平方メートル（三坪七合五勺）を被上告人の承諾なく訴外Dに転貸したものであるが、このように転貸土地が賃借土地の約一二分の一にすぎない場合であつても、特段の事情のないかぎり無断転貸によつて賃貸人と賃借人との間の信頼関係が損なわれないわけではなく、賃貸人はこれを理由として賃貸借契約全部を解除することを妨げられないものと解すべきである。しかして、記録に徴しても、原審において、上告人らは、ほかに右転貸を被上告人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情が存在することを主張立証しているものとは認められないところである。したがつて、右無断転貸を理由にした契約解除を有効と認めた原審の判断は相当であつて、論旨は採用しえない。

同第三点につてい。

原審は、上告人Aの信義則違反を理由とする賃貸借契約解除の主張については判

断をしていないのであるから、論旨はその前提を欠き、採用に値いしない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	奥	野	健	一
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