

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

上告代理人田子璋の上告理由第一、第二点について。

所論中原判決が上告人A 1とDとの間の本件家屋に対する賃貸借契約に、催告を要せずして右契約を解除し得る特約の存在することを争いないものとして認定したと非難する点は、原判決を検討すれば、原判決は右の如くには認定していない。原判決には、その事実摘示欄に、被控訴（被上告人）代理人主張の右当事者間の契約に対し、控訴（上告人）代理人は「無催告で解除できる旨の特約があつたことは否認する」と述べた旨記載されており、またその理由欄には、乙第二号証の全趣旨により、右契約条項中「もし常業不振のため配当金を二ヶ月以上支払わない場合は、遊技場経営を廃業閉店して乙（控訴人A 1）は営業場所から退去する」旨の特約は、控訴人A 1もしくはその連帯保証人である控訴人A 2において前記契約による一ヶ月最低金二万円の配当金（賃料）を二ヶ月以上支払わない場合には、特に催告を要せずして前記契約を解除し得ることを約したものと認められる旨判示しているのであつて、上告人の右主張は、その前提を欠くものである。そして原判決が「本件家屋がDの所有に属した昭和三四年一一月頃、同人と控訴人A 1との間に、被控訴人主張のような遊技場共同経営に関する契約が結ばれたことは、控訴人らの明らかに争わないところである」旨判示したことも、本件訴訟の経過に徴しこれを首肯できなくはない。原判決に所論の違法は存せず、所論は、ひつきよう、原判決を正解しないかまたは独自の見解に立つて原判決を非難するに帰し、すべて採るを得ない。

同第三点について。

所論は、原判決が本件賃貸借契約について、催告を要せずして解除し得るという

前点掲記の如き特約を無効と解すべきではない旨判示したことは、借家法並びに賃貸借における法理に違背すると主張するものであるけれども、賃借人の賃料支払義務違反を理由とする賃貸借契約解除の場合には、催告を要せずしてこれを解除し得る旨の特約をなしてもそれは借家法第六条の特約には当らず、従つて同条によつては無効を来さないことは最高裁判所の判例の示すところである（昭和三六年（オ）第一六七号、同三七年四月五日第一小法廷判決、民集一六巻四号六七九頁参照）。そして右の如き特約は、特段の事情のない本件にあつては有効である旨判示した原判決の判断は正当としてこれを肯認し得る。その他原判決に所論の違法は存せず、所論は、ひつきよう、独自の見解に立つて原判決を非難するに帰し、採るを得ない。

よつて、民訴四〇一条、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	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