

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

上告代理人田原潔の上告理由第一点について。

論旨は、原判決に借家法一条の二の規定する正当事由の解釈適用を誤った違法があるという。しかし、原審がその挙示の証拠により認定した詳細な事実関係に照らせば、被上告人の上告人に対する本件建物賃貸借契約解約申入れが正当事由を具備する旨の原審の判断は、首肯できる。また、右事実関係に照らせば、本件解約申入れが信義則に反するものとは認められない。論旨は、原審の認定しない事実をも主張して、原審の適法にした事実認定判断を非難するものであつて、原判決に所論の違法は認められない。論旨は採用できない。

同第二点について。

原審は、被上告人の弟Dが競落人からその居住家屋につき引渡命令を発せられることによつて居住の安定を失う旨判示しているわけではない。原判決によれば、Dが被上告人あるいはEとの間に右家屋につき賃貸借契約を締結していたことを認め得ないというのであり、従つて、Dとしては、競落人に対する関係でなんら本件家屋の占有権原を主張し得ないことが明らかである。原審は、このような理由から、第三者の本件家屋競落がDの居住に不安を及ぼすことになるとの趣旨を判示するものであることが窺われる。

次に、乙一号証の記載によれば、所論従前の家屋について設定されていた一番抵当権の被担保債権額は所論のように二万五千四百円であることが窺われ、原判示の右債権額が一四〇万円である旨の認定にそう証拠の存在は記録上認められないのであるから、原審は右債権額を誤認したものであることが明らかである。しかし、

原判決挙示の証拠関係に照らせば、被上告人が原判決本件家屋および北側の家屋を取り戻すためには自己の居住する前記従前の家屋を明け渡して売却するよりほかに適当な方策がなかつた旨の原審の認定判断は、是認し得ないではなく、従つて、原判決の右違法は、判決に影響を及ぼすものとは認められない。

また、原審挙示の証拠関係に照らせば、上告人が被上告人との間の本件紛争の解決に誠意ある努力をしたものとは認め難い旨の原審の判断は、是認するに足りる。

その他論旨はるる述べるけれども、独自の見解に立つて、原審の適法にした認定判断を非難するに帰するものであつて、原判決に所論の違法は認められない。論旨は採用できない。

同第三点について。

所論は、原判決には憲法一四条の解釈を誤つた違法があるというのが原審は、被上告人のなした本件家屋賃貸借解約申入れについて、当事者双方の事情を比較考量したうえ、正当事由があるものとして、これによる賃貸借の終了を認め、上告人に対して本件家屋の明渡しを命じているのであつて、単に上告人が賃借人であるのゆえをもつて右の結論を導き出したものとは認められないから、所論は前提を欠くに帰し、理由がない。

さらに、論旨は、被上告人が立退料と引換えに本件家屋の明渡しを求めたのに、原審はこれを無視したものであるという。しかし、被上告人は、第一次的に無条件の本件家屋明渡しを求め、もしこれが認容されない場合について、予備的に立退料二〇万円と引換えに本件家屋の明渡しを求めており、原審は、被上告人が立退料を提供するまでもなく、本件解約申入れに正当事由があるものとして、第一次的請求を認容しているのである。従つて、予備的請求について判断する必要のないことが明らかであるから、論旨は理由がない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文の

とおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	田	中	二	郎
裁判官	五	鬼	上	磐
裁判官	横	田	正	俊
裁判官	柏	原	語	六