

## 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

上告代理人寺島祐一、家近正直の上告理由第一点について。

法人格のない社団すなわち権利能力のない社団が成立するためには、団体としての組織をそなえ、多数決の原理が行なわれ、構成員の変更にかかわらず団体そのものが存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確定していることを要することは、当裁判所の判例とするところである（昭和三五年（オ）第一〇二九号、同三九年一〇月一五日第一小法廷判決、民集一八卷八号一六七頁）。

原判決の確定するところによれば、被上告人区は、古くより三田市 a（市制施行前は a 町）b 番区通称新地と称する地域に居住する住民により、その福祉のため各般の事業を営むことを目的として結成された任意団体であつて、同市 a に属する最下部の行政区画でも、また財産区でもなく、区長、区長代理者（副区長）、評議員、組長等の役員の選出、役員会および区民総会の運営（その議決は多数決による）、財産の管理、事業の内容等につき規約を有し、これに基づいて存続・活動している  
というのであるから、原審が以上の事実関係のもとにおいて、被上告人区をもつて権利能力のない社団としての実体を有するものと認め、これにつき民訴法四六条の適用を肯定した判断は、上記判例に照らして、正当として是認しうる。論旨は採用できない。

同第二点について。

原判決は、所論のように、「上告人先代 D が本件建物について所有権を取得したものではない」ということから、ただちに「D および上告人に所有の意思がなかつ

た」旨を断定したものではなく、Dが本件建物部分を被上告人区より賃借し、上告人がこれを承継したことを認定したうえで、したがってDや上告人に所有の意思がなかつたとしたものであることが、判文上、明らかである。よつて、原判決には所論のような違法はなく、論旨は採用できない。

同第三点について。

原判決がその認定した事実関係のもとにおいて、賃料の不払いによる賃貸借契約の解除を認めた判断は正当として是認しうる。本件は、上告人の主張自体によつて明らかのように、上告人が賃貸人たる被上告人の本件建物に対する所有権をも否認したものであつて、論旨引用の判例は本件に適切でない。原判決には所論のような違法はなく、論旨は採用できない。

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

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	長	部	謹	吾
裁判官	入	江	俊	郎
裁判官	松	田	二	郎
裁判官	岩	田		誠
裁判官	大	隅	健	一 郎