

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

上告代理人花本福次郎の上告理由第一点同花本福次郎、高橋己之助の上告理由第一点について。

賃貸借は継続的法律関係であるから一般債権関係に比しより一層当事者相互の信頼を基調とし、従つて賃借権は一般の債権と異り当然には譲渡性がなく、賃借権行使の結果たる賃借物の使用もまた当然には他人をして代つてこれをなさしめることができない（民法六一二条）。それ故に今もし賃借人が賃貸人の承諾を得ることなく賃借物を自ら使用せずこれを他人に使用せしめるときは、それがたとい賃借物の一部に関する場合であつても、その所為は賃貸人の信頼を裏切る行為として賃貸借契約解除の原因となるのである。もちろん賃借物を他人に使用せしめる場合であつても、特別の事情があつてそれが賃借人の信頼を裏切る行為に該当しない場合もないわけではなく、かかる場合にはこれを理由として賃貸借契約を解除し得ないことは当然であるけれども（昭和二八年九月二五日第二小法廷判決、民集七巻九七九頁参照）、その特別の事情は、賃借人において賃借物を他人に使用せしめることが信義の原則に照し賃貸人もこれを認容すべき程度の事情ある場合をいうものと解すべきであつて、単に賃借人が長年月賃借している者であつて他人に使用せしめているのは賃借物の一部にすぎずしかもこれにより賃借物に変更を与えず賃貸人に損害を与えないとか賃貸借契約の解除により被るべき賃借人の損害が賃貸借の存続により被るべき賃貸人の損害より大であるというようなことは、直接には右の事情の有無を決すべき基準となりえないものといわなければならない。しかるに所論は或いは原判決の認めなかつた事実を基礎とし（上告代理人花本福次郎、高橋己之助の上

告理由第一点（１）、（２）及び（６）、或いは叙上の説示に反し独自の見解に基づき前掲例示の事情もすべて民法六一二条による契約解除の効力を否定すべき事情たりうるとして（その他の上告理由）、原判決を非難するものであつて、その採るをえないことは明白というべきである。従つて論旨はすべて理由がない。

上告代理人花本福次郎の上告理由第二点について。

論旨は畢竟単なる事実誤認の主張にすぎず上告適法の理由となりえない。

同第三点について。

原判決の判示は明確を欠きその措辞に適切を欠く憾みがないではないが、その趣意とするところは要するに、上告人は訴外Ｄに対し本件家屋の一部を転貸するについて被上告人の承認をえなかつたというに帰し、その間自ら所論昭和二六年一〇月以降の転貸についての承認をも否定したものと解せられるから、原判決には所論判断遺脱の違法はなく論旨は理由がない。よつて、民訴四〇一条、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	河	村	又	介
裁判官	島			保
裁判官	小	林	俊	三
裁判官	垂	水	克	己