

## 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

上告代理人大滝亀代司の上告理由第一点について。

原審は、上告人がDに対し本件建物の二階一室を転貸使用させた期間は昭和三十一年七月から同年九月までの三カ月間であると判示するのみで、被上告人らの被相続人Eが右転貸を理由に本件建物賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした同年九月二七日当時右転貸による前記室の使用関係が終了していたかどうかについて判示していないことは所論のとおりである。

しかし、賃借人が賃貸人の承諾を得ないで賃借物を第三者に転貸使用させた場合賃貸人がこれを理由に賃貸借契約を解除する意思表示をした当時転貸による使用関係が終了していたからといって、その一事により、該無断転貸を背信行為にあたりないと判断しなければならないものではない。本件において、原審は、上告人が家屋周旋業者の周旋を受けて前記室を転貸（賃貸借）したもので、親戚知友に対して厚意的に一時使用を許すのと趣を異にするものであること、上告人はすでに昭和二十三年頃から昭和三十一年七月頃まで本件建物の階下をEの承諾なしに訴外F印刷合名会社に権利金五万円を徴し賃料一カ月五、〇〇〇円の定めで転貸し、Eの嚴重な抗議を受けながら、これを改めなかつたのみならず、同人に対する月額三、〇〇〇円の賃料の支払も滞り勝ちで、その増額請求にも応諾しなかつたというように、本件建物使用収益の態様につき契約の本旨に反するものがあつたこと、昭和三十一年七月Eから右訴外会社退去後は何人にも家屋転貸をなすことのないよう上告人に警告がなされたが、すでにDに対する本件室転貸の挙に出ていたこと、剩さえ、昭和三十一年八、九月頃には前記訴外会社の退去跡を訴外G電気株式会社に転貸する交渉をし

ていること等の事実を認定したうえ、Dに対する無断転貸は、たとえそれが建物の一部であり、かつ、三カ月の短期間であつたにせよEに対する背信行為というべきであると判断したのであり、右判断は是認することができ、その正当性は、本件建物賃貸借解除の意思表示がなされた当時、右転貸による前記室の使用関係がすでに終了していたかどうかによつて直ちに左右される筋合ではないから、原審がその点につき判示しなかつたからといつて、これを判断遺脱の違法を冒したものと非難するのは失当というべきである。所論は採用できない。

同第二点について。

原判決が所論（１）ないし（４）の諸点を含む前掲諸事情のもとにおいて、本件無断転貸を背信的行為と認めたことは正当であり、なんら理由不備の非難を容れる余地はないというべきである。所論は採用できない。

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	横	田	正	俊
裁判官	河	村	又	介
裁判官	石	坂	修	一