

## 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

上告代理人田中廉吾の上告理由第一点について。

記録によると、上告人は第一審では所論の如く被上告人が訴外Dから本件家屋を買受け、その所有権移転登記手続を了したとの事実につき、不知を以て答えているが、原審では昭和二四年九月五日の口頭弁論において被上告人及びD間の右売買に関する事実及びこの売買に伴い右Dと上告人間の賃貸借を承継した事実等を認めたことを窺い知ることができる（記録一四四丁参照）されば原審が所論の事実を本訴当事者間に争なきものと判示したからとて、これを目して違法ということとはできない。論旨は理由なきものである。

同第二点について。

原審は、その挙示する証拠を総合して「被上告会社の代表者E及び社員の多くは海外引揚者で、その居住の場所を求めることが緊急の問題であつたので、被上告会社は訴外Dから事務所用または営業用建物として、唐津市a町所在の現在事務所にあてている家屋及び食堂を経営している家屋を買受けると共に右代表者及び社員の一部の居住建物として本件家屋及びその裏隣の二階建家屋等を買受けたのであり、右Eは現在右a町所在事務所の二階に家族と共に居住中であるが、右二階は事務所用として必要であるばかりでなく社員数名との同居で窮屈をきわめておるし、社員の大多数もそれぞれ不自由不便にたえておつて、被上告会社としてその業務の運営上本件家屋を自ら使用することの必要は切実なものである。ところで右売買後、前所有者のDは売主として上告人と善処方を懇談しておるし被上告人としても世話人の言明に反し上告人において明渡に応じそうにもなかつたので同居等の方法で円満

解決をはかり、特に裏隣の二階建家屋を上告人に対し移転先として提供すべきことを告げ、調停の申立に際してもこの提供を申出で本件家屋の明渡を懇請したのに原告人はただ右裏家での営業では取引上体面にかかわるとの理由ではねつけてきたのである。そして現在においても右裏家は修理され原告人の移転先として空しく用意されている」旨の事実を認定し、この事実関係に照らし、当事者双方の利益を対比考量すれば被告人は本件家屋を自ら使用する必要があり且つ買受けによる新家主として従前よりの賃借居住者たる原告人に対しその居住の確保につき為すべきの処置を為し払うべき考慮を払ったものというべく、本件解約の申入については正当の事由があると判示したのである。右原審の事実認定はその認定資料たる証拠の内容に照らし肯認することができ、その事実関係にもとずき本件解約の申入には正当の事由があるとなした原判旨は首肯するに足る。論旨は縷々論難するが、原審の認めない事実を想定しこれを前提として原判旨を非難するに帰し採用に値しない。

同第三点について。

民法二九五条二項において、占有が不法行為に因つて始まった場合に留置権を認めなかつた所以のものは、かかる占有者はその占有が不法であるからその占有物に関し生じた債権を有しても留置権を与えてこれを保護するに値しないと見たために外ならない。されば占有が不法行為に因つて始まった場合でなくても他人の物の占有者がその占有を正当ならしめる権利を喪失し不法に占有をなすに至つた場合は、爾後の関係においては、不法行為に因つて占有を始めた場合と何等選ぶところはないから、かかる占有者も亦前記法条により留置権を有し得ないものと解するのを相当とする。原判決の確定したところによると原告人が壁の塗替その他本件家屋並に敷地について工事をなしたのは本件賃貸借が解約の申入後六ヶ月を経過して既に終了した後に属するものであること明白であるから、原告人は不法占有者として支出した右工事の費用の償還請求権のために留置権を取得し得ないものといわざるを得

ない。されば原審が所論留置権の抗弁を排斥したのは当然であり、論旨は理由がない。

同第四点について。

所論解約の申入に正当の事由があるか否かは、その申入当時の事情によつて判断さるべきであり、その後に生じた事情によつて決せらるべきでないことは、所論のとおりである。しかし、原判決が所論裏隣二階建家屋を上告人の移転先として提供し云々と判示したのは、所論のような意味ではなく、本件解約申入当時既に所論裏隣二階建家屋の居住者に対しその明渡を要求し、遠からずこれが明渡を受け得べきことを予期していた被上告人において、上告人に対し該家屋をその移転先として提供しても差支ない旨通告したとの趣旨であることは、原判決の行文の上からもまた事実認定の資料とされた証拠（殊に被上告会社代表者の供述）の内容からも容易に看取し得るのである。それ故所論は原判旨に副わない非難を試みるに帰し、原判決には所論のような違法はない。論旨は理由なきものである。

よつて民訴四〇一条、九五条、八九条に従い裁判官全員一致の意見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	岩	松	三	郎
裁判官	真	野		毅
裁判官	斎	藤	悠	輔
裁判官	入	江	俊	郎