

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

上告代理人磯崎良誉の上告理由第一点および第二点について。

本件建物から発生した火災は、上告会社の従業員が本件建物二階の上告会社事務室で使用していたストーブの残り灰を処理する際、漫然、これを同じく二階においてあつた原判示の木箱に投げ入れたまま放置したため、右残り灰の余熱によつて徐々に右木箱の底板等が燃焼し、やがて木箱の据えてあつた床板を焼き抜いてその火が階下に落下し、階下にあつた可燃物に燃え移つたことにより発生したもので、その結果、本件建物を原判示の程度にまで焼燬するに至つたものである旨の原審の事実認定は、原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）の挙示する証拠に照らして是認しえないものではなく、その認定判断の過程に所論の違法は認められない（もつとも、論旨援用の甲八号証によれば、所論のように、本件火災の発生当時には、原判決にいう大部屋の部分が上告会社の事務室として使用されていて、前示ストーブは木箱に近接しておかれていたこと、原判決は、上告会社において本件火災後二階北西部分に移動した事務室の位置を火災当時の事務室の位置と誤認した結果、ストーブの位置を誤つて判示したことが窺われなくはないが、このことは、いまだ原判決の結論に影響を及ぼすものということとはできない。）。してみれば、本件火災の出火原因について原審の認定を争う所論は、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取舍判断、事実の認定を争うことに帰し、採用するをえない。

以上の認定事実によれば、本件建物の賃借人である上告会社としては、その責に帰すべき事由による保管義務違反があつたものとして債務不履行の責を免れえないことは、原判決の説示するとおりである。

そして、賃借人がその責に帰すべき失火によつて賃借にかかる建物に火災を発生させ、これを焼燬することは、賃貸人に対する賃借物保管義務の重大な違反行為にほかならない。したがつて、過失の態様および焼燬の程度が極めて軽微である等特段の事情のないかぎり、その責に帰すべき事由により火災を発生せしめたこと自体によつて賃貸借契約の基礎をなす賃貸人と賃借人との間の信頼関係に破綻を生ぜしめるにいたるものというべく、しかして、このような場合、賃貸人が賃貸借契約を解除しようとするに際し、その前提として催告を必要であるとするのは事柄の性質上相当でなく、焼燬の程度が大で原状回復が困難であるときには無意味でさえあるから、賃貸人は催告を経ることなく契約を解除することができるものと解すべきである。

本件についてこれをみるに、原審の確定した前示事実関係によれば、上告会社の過失の程度および本件建物の焼燬の程度は、いずれも極めて軽微とはいえず、他に特段の事情は主張、立証されていないのであるから、原判決が被上告会社のした契約解除の意思表示の効力を認めた判断はもとより正当として是認できるのであつて、原判決になんら所論の違法はない。論旨は、いずれも採用することができない。

同第三点について。

賃貸建物の焼失が賃借人の責に帰すべき失火に因るものであるとの主張事実に基づく、建物返還義務の履行不能を理由とする賃貸借契約の解除の主張と建物保管義務の不履行を理由とする右契約の解除の主張とは、ひつきよう、法律上の見解の表現における差異にとどまり、別個の事実の主張と解すべきではない。したがつて、前者の主張について成立した裁判上の自白は、後者の趣旨において契約解除の意思表示がなされたとの事実の自白に及ぶものと解すべきである。原判決に所論の違法はなく、論旨は採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員的一致で、主文の

とおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	村	上	朝	一
裁判官	色	川	幸 太 郎	
裁判官	岡	原	昌	男
裁判官	小	川	信	雄