

## 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

上告人A 1、同A 2の上告理由第一点について。

論旨は、本件家屋の賃借人が上告人A 1であることを争う被上告人の主張は失当であるというに帰するが、原判決は「D死亡後被控訴人上告人A 1において賃貸人であつたEから本件家屋を従前とおりの約定で賃借し」た事実を認定して所論の被上告人の主張を排斥しているのである。されば論旨は、原判決を正解しないものであつて理由がないこと明らかである。

同第二点について。

所論転貸借承諾の事実について上告人A 2の申請した証人Fは唯一の証拠方法ではないから、かかる場合に証拠調を許容するかどうかは、事実審たる原裁判所の自由に定め得るところである。それゆえ、原審が上告人A 2申請の右証拠の右証拠調をしなかつたからといつて原審の手續に違法があるということとはできない。

同第三点について。

賃借家屋の間貸について特別の事情があるため間借人の使用関係は事実上のものにすぎず法律上の権利関係が設定されたものとは認め得られないような場合がないわけではないが、それだからといつて現下の住宅事情の下においてもすべての間貸が民法六一二条の転貸借に当たらないということとはできない。本件転貸借に関し右のような特別事情があることについては原審において上告人等の少しも主張しないところであるばかりでなく、原判決の認定した事実によれば「被控訴人上告人A 1は昭和二二年四月頃被控訴人上告人A 2に対し本件家屋（建坪一六坪二階一〇坪）の造作を代金一万円で譲渡すると共に右家屋のうち二階一〇畳一室を除きその余の家

屋全部を賃料一ヶ月四〇円にて転貸し」たというのであるから、原判決がこれをもつて民法六一二条にいわゆる転貸に外ならないものとし、右転貸借につき賃貸人の承諾のない事実を確定した上被上告人に賃貸借の解除権のあることを判示したのは正当であつて論旨は理由がない。

同第四点について。

所論甲号各証の成立を上告人等が原審において認めたことは、記録上明らかであるのみならず、甲第三号証同第五号証は原審が事実認定の資料として採用しなかつたところであり、甲第二号証ノ一は上告人A 1 が本件家屋の貸借人であるとの上告人等の主張事実を認定する一資料としているに過ぎないのであつて、原審の所論証拠の採否については違法と認むべきものはない。

よつて、本件上告を理由ないものと認め、民訴四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致した意見により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	長 谷 川	太 一 郎
裁判官	井 上	登
裁判官	島	保
裁判官	河 村	又 介