

主 文
本件控訴はこれを棄却する。
控訴費用は控訴人等の負担とする。
事 実

控訴人等代理人は、原判決を取消す。被控訴人の請求を棄却する。控訴費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。との判決を求め、被控訴代理人は、控訴棄却の判決を求めた。

当事者双方の事実上の主張は、控訴人等代理人において、

(一) 被控訴会社は単に本件家屋を空家にして他に高価に売却するために控訴人等に明渡を求めるのである。それは被控訴会社が数十軒の家屋を所有しているが今までに朝鮮人などまで使用して家屋を空家にして高価に売却した事例から見てもわかる。仮に被控訴会社がその店員や復員者を居住させる必要上本件家屋の明渡を求めるのであるとしても、被控訴会社は他に四戸建一棟の空家を所有しているから、控訴人等に対して本件家屋の明渡を求める必要はない。故にいずれの点から見ても明渡を求める正当の事由がない。(二) 控訴人AとBは被控訴会社の代理人である社員Cの承諾を得て本件家屋に居住したのである。仮に承諾がなかつたとしてもCは控訴人Dの所に家賃の取立に来て右控訴人がAやBを同居させていることを知りながら、何等異議をいわずなかつたのであるから、同人はAやBの同居を暗黙に承認したのである。従つて控訴人AやBは本件家屋を不法に占有するものではない、と述べた外は原審判決事実摘示と同一であるから、ここにこれを引用する。

証拠として、被控訴代理人は甲第一号証の一、二、第二乃至第四号証を提出し、原審証人E、当審証人F、原審並びに当審における証人C及び被控訴会社代表者Gの各供述を援用し、乙号各証の成立を認め、控訴人等代理人は乙第一乃至第四号証を提出し、原審並びに当審証人H(当審は、第一、二回)当審における証人I、J及び控訴本人Aの各供述を援用し、甲号各証の成立を認めた。

理 由

被控訴人が控訴人Dに対し、いずれも期間の定めなく被控訴人主張のような賃料で、昭和十九年六月九日被控訴人主張の(イ)建物を、更に昭和二十年七月一日その主張の(ロ)の建物をそれぞれ賃貸したこと並びに被控訴人が昭和二十二年六月一日到達の内容証明郵便を以て、同控訴人に対し右(ロ)の建物の賃貸借契約を解約する旨の申入をしたことは右当事者間に争ないところである。依つて右解約申入が正当の事由に基づくかどうかを審按するに、成立に争ない甲第三号証、原審証人E、当審証人J、原審並びに当審における証人C及び被控訴会社代表者Gの各供述と原審並びに当審における証人H、当審における控訴本<要旨>人Aの供述の各一部とを総合すると、被控訴会社の店員であるK、L、M、N</要旨>等は昭和二十一年中復員又は外地より引揚げて来たが住宅がなくてLは妻子三人で東京都港区aの被控訴会社の事務所の二畳に住み、Nは妻と共に弟の所に同居し、Mは被控訴会社の物置に住み、Kは復員後結婚することになったが家がなくて結婚できない始末で、被控訴人としてはどうしてもこれ等の店員のために住居を心配してやらなければならない切実な必要に迫られている事実、本件係争の、(ロ)の建物は控訴人Dの代理人である母Hから、Hの娘でOの妹である控訴人Aが結婚するのだからというので、控訴人Dに前記のように賃貸したのであるが、昭和二十年暮頃になつても結婚して本件家屋を使用する様子もないので、被控訴人の代理人Cは、終戦により被控訴会社の店員が引揚げて来て本件家屋を使用する必要が生ずることを予想して、控訴人Dの代理人であるHに事情を話して本件家屋の返還を求めたところ、Hは承諾しないので、同人は他に転貸でもするときは必ず返還されたいと申入れたところ、Hもこれを了承した事実、然るにHはその後被控訴人に無断で控訴人Bや、訴外P、Q等を本件家屋に居住させて居り、一方被控訴会社では前記のよう、に店員が引揚げて来たので、CはHに対し再三窮状を訴えて本件建物の返還を求めたが応じないので被控訴人はやむたく前記解約の申入をしたものである事実、ところがHはその申入を受けた後もF、R等に本件家屋を間貸しして、そのTの手から価格千円の物品をその都度収受した事実、控訴人Aは昭和二十三年暮にSと結婚して紳奈川縣三浦郡b町にある右S所有の家屋において同人と同棲するに至つた事実、控訴人Dの家族は他にHだけであり前記初めに借りた(イ)の建物の間数は、八畳、四畳半、三畳の三間ある事実を認めるととができ、これ等の事情と現時における甚だし住宅難の欣況とを併せ考えると他に特段の事情がない限り、控訴人Dは、その賃借している前記(イ)の建物を住宅として確保することに甘んずべきであつて、被控訴人の前記解約申入は正当の事由あるものと認定するを相当とする。控訴人D

