

主 文
本件控訴を棄却する。
控訴費用は控訴人の負担とする。
事 実

控訴人は原判決を取消す被控訴人の請求はこれを棄却する。訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とするとの判決を求め、被控訴人は控訴棄却の判決を求めた。そして当事者双方の事実上の陳述は控訴人において控訴人は昭和二十年七月頃から同二十一年六月頃迄の間に本件家屋に付き屋根の修繕費約金千二百円、畳新調費金千八百円、一階表側ペンキ塗替費金千五百円、襖新調費約金千五百円、台所建具等修繕費約三千円、合計約九千円を支出しているが、これ等は被控訴人の負担に属する修繕費で控訴人はその償還を受けたければならぬから、本件家賃及び損害金債権と対当額にて相殺する。尚本件家屋返還の義務があるのであれば右修繕費の償還あるまで家屋を留置する止附加陳述し被控訴人において右修繕費支出の事実是否認する相殺及び留置権の抗弁は控訴人が故意又は重大な過失によつて時機に後れて提出した防禦の方法で、訴訟の完結を遅延させるものであるから異議がおると述べた外は原判決事実摘示と同一であるから茲にこれを引用する。

立証として被控訴人は甲第一号証、同第二号証の一、二、同第四号証の一乃至四、同第五号証を提出し原審に於ける被控訴本人の訊問を援用し当審に於いて証人A、被控訴本人の訊問を求め控訴人は原審に於ける控訴本人の訊問を援用し、当審に於いて証人A、控訴本人の訊問を求め甲各号証の成立を認めた。

理 由

控訴人が訴外Aの仲介によつて被控訴人所有の東京都豊島区a b丁目c番地所在木造トタン葺三階建一棟建坪十八坪一合七勺、二階十坪、同六坪一合七勺、三階五坪（賃貸借物件の範囲に付ては争がある）に付き賃料を一ヶ月金七十円とする賃貸契約が成立したこと右建物の内道路に面する一階十坪、二階十坪、三階五坪の部分被控訴人が占有していることは当事者間に争のないところである。控訴人は被控訴人との間に成立した本件賃貸借契約は單に右の占有部分のみでなく家屋全部即ち裏側二階建坪八均一合七勺、二階六坪一合七勺も含むものであると争うが成立に争のない甲四号証の（証人Aの訊問調書）原審に於ける被控訴本人訊問の結果によると賃貸借契約成立当時裏側二階建の部分は被控訴人が使用する為に留保したことが認められるから控訴人の右主張は採用し難い、原審及び当審における控訴人本人訊問の之に反する供述は右認定を覆し得ない。

次に被控訴人は本件賃貸借に付いては期間を控訴人が住宅を新築するまでと定めたものであつた所、控訴人はその後東京都北区d町e番地に住宅を新築し、昭和二十二年六月三十日その新居に移転したから同日を以て賃貸借契約は終了したと主張し、甲第四号証の二原審における被控訴本人訊問の結果によれば戦災によつて家を失つた控訴人は賃借当時自分の家を建てる迄借受けたいと申出でたことが認められるから、これを〈要旨第一〉審究して見るに賃借人が具体的に家屋建築に着手しているとか少くともその目論見を立てているとか云う家屋〈要旨第一〉建築の実現性があるといふことが認められる。控訴人はこれを以て何時かは必ず到来する不確定期限を定めたものと見ることはできない。甲第四号証の二に依れば本件賃貸借契約の成立したのは被控訴人主張のように昭和二十年五月頃であつて、当時は未だ太平洋戦争の最中で建築資材の欠乏、人手の不足甚しく且家屋は数次の空襲によつて次々に破壊焼失していたことは控訴人の原審及び当審における訊問の結果によつて認められるから、かかる事情の下においては個人の住宅を確定的に建築するということは誰しも望めなかつたところであるとするのが相当であり、自己の家屋新築までと云うような申出をした控訴人が建築請負業者であつたとしても、この新築は只将来の希望を述べたに過ぎないもので不確定期限を定めたものと云うことはできないと見るのが妥当である。そうするとこれを不確定期限を定めたものとし控訴人が事情の変更した終戦後の昭和二十二年六月三十日に住宅を新築したのを以て不確定期限が到来し本件賃貸借契約が終了したとする被控訴人の主張は理由がない。

仍て進んで被控訴人が控訴人に対してした本件賃貸借契約の解約申入の可否を審究して見るに（賃貸家屋の明渡を求める本訴請求には当然この主張が含まれるものと解する）解約申入の時期に付ては被控訴人の主張並に立証は必しも明確でなく、甲第四号証の二、三、原審における被控訴本人の訊問の結果によれば被控訴人が終

[illegible]

る。
(裁判長判事 中島登喜治 判事 小堀保 判事 箕田正一)