

## 判例研究

### 賃貸借解約申入後の事情と借家法第一條

ノ二にいわゆる「正當の事由」

醫業を営む者の借家法上の地位

金山 正信

昭和二八年一月三〇日最高裁判所第二小法廷判決（昭和二五年（オ）第三二四號）  
（家屋明渡請求事件）最高裁民集第七卷第一號九九頁——棄却

【判決要旨】 一、校則上扶養家族以外の者の同居を禁止されている校宅に居住している賃貸人が、當時既に同居させている二女の夫が復員して右校宅に同居することは右校則違反として退去を求められる虞れあるにより、二女夫婦等を居住させるため必要だとして賃貸借の解約申入をした場合において、その後二女の夫が歸還して右校宅に同居し、他に借家を求めたが得られなかつたことおよび校宅所有者より右校宅の明渡を求められ、ついで明渡調停の申立を受けたという事實は、右解約申入の正當事由の有無を判断するについての一資料たり得る。

二、賃借人が醫業を営むという一事により借家法上當然に他の職業を営む者に優位して保護を受けることはできない。

【事實】 原告（控訴人・被上告人）は學校教員の妻。被告（被控訴人・上告人）に對し、その所有に係る本件係争家屋（在東京）を期間を定めず賃貸（昭一〇）。その後原告は夫の勤務する學校の校宅に夫と共に居住。終戦後、原告の二女とその復員歸還した夫一家の住家がもとめられず止むを得ず右校宅に一時的に同居。この校宅、校則によつて教員の扶養家族以外の同居を禁止。二女一家

の退去をもとめられており、原告夫妻も亦立退をもとめられんとするにある。原告は本件家屋を自ら使用することを理由にして、被告に對し賃貸借契約解除を申入た(昭二〇・八・下旬)。被告應ぜず。本訴請求に及んだ。被告はもともと本件家屋に隣接する自家で醫院を營みおり。本件家屋はとくに被告使用の病室向きに建てられ、賃借、病室として使用中。その醫院經營上飲ぐべからざるもの。故に、原告の解約申入には正當の事由がない、と主張。その他略。——というのが第一審における事實のあらまし。原告の請求を棄却。

控訴審では、右のほか、互に新たな主張をなす。原案が、右に加えて、また、右とは別に、判決理由中に認定した事實は——本件係争家屋は、控訴人が普通の住宅用として建築(昭一〇)したものである。その二女が將來結婚したとき贈與し、その居住にあてられた。二女結婚のとき(昭一八)夫軍籍にあり、終戦直後軍籍を退き富山縣にいたが、のち東京へ歸還(昭二〇・一〇)。他に借家を極力もとめたが得られない(権利金等を支拂う資力もなし)。止むを得ず右校宅に一時同居。控訴人夫婦および二女夫婦らは、校宅明渡の請求をうけ(昭二二・三)調停の申立までうけた(昭二四・七)。被控訴人の本職は醫大教授兼同附屬病院長。本件係争家屋に續く二棟の家屋を所有し、合せて醫院を營みおる(時に本件家屋を病室として使用したこともある)が、それは「職業としてはいはば副業とか片手間」。その他略。——これに對し、控訴審の判決は「……右の事情を第三者的立場から公平にみるときは、當事者は互に不自由を忍び合うのが穩當で、控訴人の右解約申入は被控訴人に取つて多少不自由な結果を招來することではあるが、現在の困難な住宅事情を思うときは誠に止むを得ないものとして認容すべきで、結局右解約申入については賃貸人たる控訴人に正當な事由があつたものと解するのが正當である。」とし、また、「假りに……被控訴人所有家屋には患者收容の餘地なく且つ醫療法規上患者收容の病室に充てることができないとしても、入院室のない醫院の經營には妨げなく、その上前記認定のように被控訴人は副業的に醫院を營んでるのであるから、本件家屋を明渡した結果入院用病室がなくなるとしても前記のような控訴人側の住宅事情を考へて入院室がなくなるという醫院經營上の不便と不利益は忍ばねばならないものと解するのが妥當である。」として原判決を取消し控訴人の請求を容れた。

【上告理由】 一、「解約申入の正當性の判断については、解約申入當時に正當な理由がなければならぬ、という説と、解約申入當

賃貸借解約申入後の事情と借家法第一條ノ二にいわゆる「正當の事由」

時には正當な理由がなくとも、口頭辯論終結の時迄に正當な理由が生ずればよいという説との兩説があるようである。兩説の優劣を比較してみると、後説に従えば正當理由發生前よりも數年前に解除の効力が發生してしまふ奇觀を生ずる場合もあり、又解約申入後に隨意に正當の理由を創作することも可能になる(本件に於ける調停申立の如きはその疑がある)。かような無理を通したり横車を押す必要のない前説をとるのが、裁判の嚴肅性から考えてみても、明朗性の見地からも當然のことと思う。「原判決によると被上告人に正當の事由ありとして擧げられている事實は、すべて解約申入後に生じた事實であることに注意する必要がある。」として、本件における原始的主張事實は、被上告人の二女とその一子を、右校宅に居住させていたが、終戦直後二女の夫が軍籍を退いて近々歸還することが豫測されたので、その夫妻と一子に住まわせるために、本件家屋について解約を申入たものである。その後被上告人が正當理由の裏付けとして擧げた……等々の事實を主張したところ原審はこれらの事實の全部をとつて解約の正當理由として判示した。原判決は借家法第一條ノ二、同第三條の解釋を誤つたものであつて破毀を免れない……。

二、……(原審)判決は先ず醫業を經濟的利益の追求のみを目的とする一般商業と同視し、その社會的公共福祉的性質を全然無視した不法があり、且入院患者用病室がなくなることは醫院經營者の不便と不利益に止り、これを利用する者は入院患者という不定多數の一般社會人であつて公共福祉にこそ深い關係を有することを忘却した不法がある。醫業が社會的公共福祉的事業であることは何人も異論がない所であり、入院患者用病室そのものも亦社會公共福祉的設備以外の何物でもない點については多くの異論がないであろう」その他略。

【判決理由】 上告理由一について。「原審の確定した事實は」、「これを賃貸借解約申入の正當の有無を判斷する資料として、ことは明らかであるけれども、以上の事實はいずれも、解約申入の當時の事由たる、被上告人の二女の夫が復員して右校宅に同居することにより、校則違反として家屋明渡を求められる虞れがあるという事實が具體化したものであつて、畢竟解約申入當時の事由が虚偽でなかつたことを裏書するものだけのものにすぎず、これをもつて獨立の新なる解約申入の事由をなすものとはいえないから、本件解約申入の正當性を判斷するに於て右の事實を解約することは何等妨げあるものではなく、論旨は採用することができない。

上告理由二について。上告人はその營む醫業の性質上他の同業者と等しく醫師法によつて規制される範圍において、他の職業を營み若しくは營まない者と對等に借家法の保護を受けるけれども、その職業の性質から借家法上當然他の職業を營む者に優位したり、もとよりそれよりも不利益な地位におかれるものではない。けれども、借家法一條の二の正當性を判断するのに、各當事者がその職業を營んでいる實狀は、各自の實狀として参酌されるであらうが、それは當事者双方の居住の安全が比較考慮される各般の事情の一資料としてであつて、借家法上職業の性質に基く價值判断が参酌されるのではない。然らば原判決が被上告人の醫業を營む實狀について判断をしたのは正當であつて論旨は採ることをえない。その他略。

〔研究〕 判決には多少疑問。結論としての本件解約を認めることにはさんせいするが、その効力の發生時期について反對。

一 賃貸借解約申入の正當事由は、解約申入當時に存しなくてはならぬか。解約申入當時に存しなくとも、口頭辯論終結の時までに生ずるをもつて足るか。論旨は前者をとる。判旨は、申入後の事情も正當事由の判断の資料たりうる、という。本件解約申入當時に貸主に存した事由は、その現住する「家屋明渡を求められる虞れがある」という事實である。それは、いまだ具體化されていない。抽象的なものにすぎない。判旨は、解約申入當時には、少くともこの程度の事由が存しなくてはならぬ、というのか。それとも、解約申入當時には全く存するを要しない。が、本件の場合には、そのとき、すでに、こうした事情が加わつている、というのか。本判決では、必ずしも明確でないように思う。

要旨にいわんとするところは、「申入當時に存する事情は、その後の事情によつて變動することもある。要するに辯論終結時に存する一切の事情から判断すればよい。申入當時の正當事由の存否を、それほどやかましく論ずることもあるまい。」とみるのであらうか。論旨は、「解約申入當時には正當な理由がなくとも、口頭辯論終結の時までに正當な理由が生ずればよいという説」の「奇觀を生ずる場合」を説く。しかし、私は、解約申入としての意思表示その

ものの存否の時期と、その解約申入が正當の事由あるものとしてその解約の効果が發生する時期と、に分けて考へる。解約申入の意思表示が存ずるとしても、それに正當の事由がないならば、解約の効果が發生しない。解約申入當時には正當事由が存しないが、その後正當事由を生じたならば、解約申入の意思表示が依然として存するかぎり、その正當事由を生じた時に、右の意思表示が解約申入としての効力を生ずる。六ヶ月を経過した時に解除の効力が發生する。論旨に「奇觀を生ずる」ことはない。この正當事由は、現實に解約申入の効力を生ずる法律上の原因である。だから、たんに將來確定ないし具體化する事實では足りない。現實・具體的に確定している事實たるを要する。正當事由が現實に確定しているが故に、解約申入の効果が發生するのであるから、この効果が、右事實確定前のある時点まで遡及することはない。それでは、いかなる事情の發生によつて、正當事由の具體的確定とみるか。それぞれの事件によつて決するのほかはない。すでに具體的に確定した事實を前提とし、それを正當事由として解約申入をしたときは、その時より、申入の効力を生ずる。この場合でも、解約の効力が生ずるのは、申入の時より六ヶ月後。賃借人に明渡の用意期間を與えたもの。解約申入後に具體化した事情をとらえて正當事由の判断の資料とし、理由ありとする場合に、解約申入の効力發生時期が問題。例えば、本件事案をみて、「……虞れあるにより」解約申入をした時（昭二〇・八・下旬）、二女の夫がその同居を禁ぜられている校宅に同居するにいたつた時（昭二〇・一〇）、二女の夫らが他に借家を求めたが得られないと分明した時（時期不明）、校宅の明渡を求められた時（昭二二・三）、その明渡調停申立を受けた時（昭二四・七）、など、いずれをとつて具體化の時點とするかは困難である。本判決は「以上の事實はいずれも、解約申入の當時の事由たる……校則違反として家屋明渡を求められる虞れがある」という事實が具體化したもので「ある」という（傍點筆者）。

右の事實のいずれもが、「虞れある」という抽象的事實の具體化であるならば少くとも、最初の具體化の時點たる二女の夫が同居するにいたつた時（昭二〇・一〇）をもつて解約申入の効力が發生する時點とするのが、妥當ではあ

るまいか。しかるに本判決は、それより以前の「……虞あるにより」解約申入をした時（昭二〇・八・下旬）に申入の効力が生ずる、との原判決を支持。「虞れあるにより」という事情が、正當事由に應當し、この時から解約申入の効力が生じた、とするのか。それとも、これのみでは足らず、その後の事情と合せ、正當事由がみたされた、とするのか。前者ならば、おそらくは別の表現に出でたであろう、と思はれる。後の場合であるならば、「虞れあるにより」解約申入のときに、その効力が生ずる、というには、疑問が残る。不十分な正當事由に、効力を認めることになるから。また、本件の場合、申入と、そのはじめの具體化は僅か二ヶ月後であるが長期間後なら、論旨にいう「奇觀」を生ずることもありうる。本件の場合、二女の夫が内地復員、歸還も近い將來とみられるにより、本判旨に出たものであろうか。法理としては疑問。解約申入後に正當事由が具體化する場合、その時点を定めることは困難であろう。けれども、具體化以前に遡らしむべきではない。正當事由は、具體的に發生しているを要するから。なお、この時点の確定は解約の發効後の占據者に請求しうる損害金算定の起點となる。本件においては、訴訟上損害金を請求していないようである。かりにあわせてこの請求もあれば、解約の申入の効力發生時期の前後は、それに影響する。もちろん、この請求の有無により、時期についての判断に影響すべきでない。——要するに、解約申入後に生じた事情を、正當理由判断の一資料とすることに異存はない。しかし、申入當時の事由たる事實がその後に具體化したのをとらえて「解約申入當時の事由が虚偽でなかつたことを裏書するものだけのものにすぎず」となすは、法理論としてあいまいである。のみならず、その事實の輕重をみずして、最初の申入にその効力を認めたことは不合理である、と思う。

二 醫者だからという一事によつて、「借家法上當然に他の職業を營む者に優位して保護」しない旨の判旨にはさへんせい。「正當事由」に應當する具體的事實の確定に、居住の完全を比較考慮するための、各般の事情の一資料として扱う。事實問題としての判断の一資料である。さきに、正當事由の判断に「當事者の職業・風俗習慣・教養の差異も一の事情として斟酌され得る」と判示した（昭二五・六・一六民集、四卷六號二）（昭二五、六、一六民集、四卷六號二）。それは、職業によつてとくに優位し

て保護するといふ意味ではない、と解する。形式的にはそれでよい。が、實質的には、利益調節の問題に歸する。當事者双方の居住の安全が比較考慮される」としても、當事者の立場より、比較可能の同一平面上の必要性であるかは個々の場合に極めて困難。にもかかわらず、社會通念とか、その他により、日常行われていることを前提としているだけのこと。これらが論理上の究極的解明は至難であろうことはしばらくとして。

三 附言するに。本件貸家人たる被上告人側の事由。本件校宅を貸家人の二女の同居が校則上禁止されるものか。この點も、前記「……虞あるにより」につながる。校宅明渡を正式に求められたものは、二女の夫が歸還同居（昭二〇・一〇項）以後のこと（昭二二・三）。校則のいう扶養家族が、いわゆる生計を同じくする者か、民法親族法の定める扶養義務を負う者か、記録では必ずしも明らかでない。先のものとして、しかも本件親子が生計を同じくしていないならば、「……虞あるにより」というも、現に校則に違反しているから、そのおそれは、架空のものでない。後者ならば、本件親子は扶養義務關係にあるから、二女の同居のみでは校則違反の問題を生ぜず、またそのとき復員した二女の夫は富山縣に在つたから當時の狀勢からして、「虞」は右に比し、より抽象化する。だからこの時（昭二〇・八・下旬）に解約申入の効力が生ずるといふは、一層根據が薄弱となる。