

## 住宅用家屋の賃借権と當然相續性の否認

福 島 四 郎

昭和二十六年一月五日大阪地裁判決(昭二五〇一・二五二號)・下級裁判集二卷一〇號一六三頁以下——請求棄却  
家屋明渡請求事件

### 【事實】

本件の明渡請求の目的である住宅用家屋は、もと訴外日鮮土地株式會社が所有し、昭和十二年九月に訴外木村善藏に、賃貸人の同意なしに賃借権を他に譲渡したり、他人を同居せしめたりしないことを條件として、無期限で賃貸せられた。ところで訴外善藏は、内縁の妻である被告山本キミと前記家屋に同居し、共同で藝妓置屋營業を営み、遺縁者である被告中野福太郎を同居せしめ扶養していたが、同十三年八月に原告釜口政吉は、前記の訴外會社から本件家屋の所有権を取得し、同會社の訴外善藏に對する賃貸人としての地位を承繼した。訴外善藏は同二十年八月に死亡したが、同人には法定相續人も指定相續人もなかつたので、被告木村シンが選定相續人としてその家督相續をし、先代善藏の前記の賃借権を承繼したが、同被告シンは本件の家屋とは全然別個の家屋に居住し、原告政吉の同意承諾をえずに右の賃借権を被告キミに譲渡し、同被告キミは他の被告福太郎一名を本件の家屋に同居せしめて現在に至つた。

### 【争点】

そこで原告政吉は、被告シンに對し昭和二十五年二月三日到達の内容證明郵便で、條件違反を理由に本件の家屋賃貸借契約解除の通知をし、右の契約は同日限り解除せられた。従つて被告キミ外二名は訴外善藏の死亡當時から法律上ならんら正當の權限なくして不法に本件家屋を占據するものであるから、これが明渡を請求すると述べ、假に前記の契約解除が不適

法であるとしても、被告シンが本件の賃借権を相續したことは疑ないところであつて、被告キミ等の居住権については、本件の場合のように被告シンが被告キミ等と別居し、相續開始後一回も立寄らないという状況にある場合には、相續人である被告シンの意思に反しない範圍内において居住することができると解すべきところ、被告シンは先代善藏の死亡によつて相續した本件家屋の賃借権を抛棄したが、少なくとも本件家屋に關與することを拒絶している事實は明白であるから、被告キミ等が本件家屋に居住すること自體が相續人である被告シンの意思に反するものであつて、理由がないと附加えた。

右に對して被告シン等は、原告政吉の被告シンに對する賃貸借契約の解除は正當な原因をかくものであつて效果なく、また被告シンが家督相續人として本件家屋の賃借人である地位を抛棄したことはこれを争うが、假に抛棄したとしても、被告キミ等の居住権に影響を及ぼすものではない。住宅用家屋の賃借關係においては、契約面に表われた賃借名義人ばかりではなく、その家屋においてこれと共同生活を営む家族に對しても、各自賃借名義人と同等の地位でそれを使用占有することを豫期して、そのような權利をその家族に賦與する趣旨の合意があるものと認めるのが相當であつて、家族も亦賃借人に對して自己居住のために、賃借名義人と共同占有することができるといふ地位を取得するものといわねばならないと抗辯した。

【判決】 一 本件の家督相續人である被告シンの賃借権の相續について考察するに、一般に家屋の賃借権は財産權であることは肯定しなければならぬから、被相續人の相續人においてこれを相續することも一應肯定しなければならぬ。しかし住宅用家屋の賃借権については、それが常に相續の客體たりうるか否かは別の考察を加える必要がある。およそ住宅用家屋の賃借権は、賃借人およびこれと共同生活をなす者が、當該家屋を占有居住しうることを内容とするものであつて、あくまで現實の利用關係を離れては考えられない權利である。従つても賃借人の相續人が相續當時に別の家屋に居住し、被相續人たる賃借人並びにその共同生活者と生活上何等の關係もなく、當該家屋に同居の必要も利益もなく、またその賃借権と一體となつた財産的利益(例えば營業的權益)もないような場合には、家屋賃借権は相續の客體とならないものといわねばならない。本件についてみるに、當事者間に争のない事實並に成立に争のない證據を綜合すれば、被告シンは本件家屋の賃借人たる訴外善藏の選定家督相續人としてその地位を承繼したものに過ぎず、被相續人たる善藏と共同生活關係にあつたこともなく、全然別個に居住生活し、本件家屋を使用居住する意思も實益もないのみならず、本件家屋の現住者たる被告キミ等と生活上經濟上全然没交渉であつて、本件家屋の現實の利害關係は皆無であることを認めることができる。従つて被告シンは先代善藏の賃借権を相續しないものと斷言せざるをえない。だから原告政吉の、被告シンの相續による賃借権の承繼を前提と

住宅用家屋の賃借権と當然相續性の否認

し、被告シンの條件違反の譲渡を理由とする賃貸借契約の解除、あるいは賃借権の拋棄の主張は、すべて理由なきものといわねばならない。

二 そこで被告キミ等が本件家屋を占有居住することの當否について判断するに、同被告キミが賃借人たる善藏と事實上の夫婦として本件家屋で共同生活をしてきたことは前記認定の通りであるが、家屋の賃借人と共に該家屋において家族的共同生活を営む者は、賃借人の賃借権を援用して居住権を主張しうるものであつて、この居住権を主張しうる者は、必ずしも賃借人と法律上親族關係というような身分上の關係のある者に限定される理由はなく、社會通念上賃借人と共に當該家屋において共同生活を営むものと認められる者であればよい。そして賃借人と共同生活をする者は固有の權利に基いて獨立占有をするものではなく、賃借人の賃借権を援用してその居住権を主張しうるに過ぎないと解すべきものであるから、賃借人の賃借権が解除・期間の満了等の事由によつて消滅した場合には、共同生活者の居住権も亦同時に消滅するものといわねばならない。それなら本件の場合のように賃借人が死亡ししかも相續人がその賃借権を相續しない場合はどうであろうか。この場合賃借人の死亡という偶然の事實によつて生存者の居住権が一朝にして喪失をきたすと考えることは正に不合理であつて、依然として居住権の存續を認むべきであり、このことは家屋の賃貸借契約の内容として當然に包藏せられたものと解するを正當とする。そして生存共同生活者の中何人が賃借人の地位を承繼するかは、それぞれの具體的實情に應じて決せられなければならない問題であるが、一般に共同生活者の中代表的立場にある者（例えば世帯主的立場にある者）が死亡した賃借人の地位を承繼するとみるのが正當である。本件における被告キミは正にその地位にあるものであり、賃借人であつた善藏の賃借人としての地位は同被告キミが承繼したものであるといふべきである。従つて原告政吉の、被告キミ等の本件家屋に對する權限なき不法占有を理由とする明渡の請求も失當であるといわねばならない。

### 【批評】 一 本判決の立場

本件の原・被兩造は、共に被告シン（住宅賃借人の相續人）（住宅賃借人の相續人）の住宅賃借権の相續を肯定し、

これを前提としてそれぞれ攻防的主張、すなわち原告政吉（本件住宅の現）（本件住宅の現）は、被告キミ等（本件住宅において被相續人たる）（本件住宅において被相續人たる）

に對して、その不法占有を理由とする住宅の明渡請求をなし、被告等は、被相續人たる賃借人の生存共同生活者としての適法占有をもつて對抗したのに對して、本判決は、被告シンの住宅賃借権の相續を否定する獨自の立場において、

結論的には被告等の抗辯を容認し原告の請求を棄却した。

二 住宅賃借権の當然相續性の否定 本判決は、一般的には家屋賃借権の財産権としての相續性はこれを承認しつつも、しかも住宅賃借権については必ずしもその當然性を認容せず、その理由として、住宅賃借権は賃借人とその共同生活者とその家屋を占有居住しうることを内容とする現實の利用關係と不可離の權利であるから、賃借人の相續人が相續の開始當時に別家屋に獨立居住し、被相續人たる賃借人およびその共同生活者と生活上ならぬ關係もなく、その家屋に同居する必要も利益もはたまた意思もないような場合には、住宅賃借権は相續の客體とならないものといわねばならない。ところで本件住宅賃借人たる被告シンは、その生存共同生活者たる被告キミ等と生活上全然没交渉で、本件家屋の現實的利害關係が皆無であるから、前記賃借権は同人には相續されないというのである。しかし本判決の見解によれば、住宅賃借人の相續人自身が相續當時賃借家屋について現實の利用關係にあつた場合、または現實の利用關係になくてもそれを利用する必要なり利益なりあるいは意思なりを有した場合には、いずれも被相續人の住宅賃借権はその相續人に相續されるが、同相續人が前記の事情にない場合には、右住宅賃借権は相續されないことになり、住宅賃借権の相續性は權利そのものの性質上決せられるのではなく、その利用關係その他の個々の情況によつて左右される結果となるわけであるが、これは被相續人の一身專屬的以外の財産的權利義務はすべて法律上當然直接に相續人に相續され、相續人における相續事實の知・不知、相續意思の有無、相續利害の考慮等は一切相續の開始従つて效果の發生に影響なしとする現行相續法上の立場に矛盾し、相續の包括承繼性にも衝突し到底許さるべくもない。して住宅賃借権の相續人への歸屬を否定せんとするならば、その一身專屬性を承認して賃借人の死亡による消滅を認容するか、その相續性を肯定した上で、本件原告主張のように、現實的利用關係にたたない相續人の權利拋棄ない

しは消滅の解釋をするかの他はなからう(私はいずれも無理で、妥當でないと考えるが)。いずれにしても本判決のような現實的利用關係の有無による住宅賃借権の相續性の否定論には承服し難い。

三 賃借人の死亡による住宅賃借権の承繼者はその生存共同生活者 本判決は、さらに社會通念上住宅賃借人との家屋において共同生活を営むものと認められる者は、獨立固有の立場ではないが、賃借人の賃借権を援用して、その居住権を賃借人に對して主張することができ、この權利は賃借人が死亡ししかもその相續人が賃借権を相續しない場合においては、賃借人の死亡という偶然の事實によつて一朝にして喪失をきたすべきものでなく、依然として存續を認むべきものであることは、住宅賃借契約の内容として當然包藏されるものであり、一般的には賃借人の生存共同生活者中の代表的立場にある者、例えば世帯主的立場において、その賃借人としての地位を承繼するものと解さねばならない。ところで本件住宅賃借権の相續人たる被告シンは、その生存共同生活者たる被告キミ等と生活上全然没交渉であり、本件家屋の現實的利害關係は皆無であるに反して、右生存共同生活者の一人たる被告キミこそ前記の代表的立場にある者に該當するから、本件住宅賃借権は右被告キミに承繼せられるというのである。しかし本判決の見解によれば、住宅賃借権は賃借人の死亡によつては消滅せず、従つてその一身專屬的でない財産權であると解せられるに拘らず、その家屋について現實的利害關係なき相續人には相續されず、別の現實的利用者に承繼されることになるわけであるが、これは、人が死亡すれば必ず相續が開始し、相續の開始によつて相續されない被相續人の財産的權利義務(一身專屬的のものを除く)なしとする近代相續法の基本的原則に背反するのみならず、住宅賃借人の死亡によるその共同生活者の賃借権の承繼を、賃貸借契約内容の當然の効果として理解することにも亦、相續制度の目的と撞着する違法性のあることを看過できない。住宅賃借権を賃借人の非一身專屬的の財産權と解する限り、右賃借権はその相續人に賃

借住宅についての現実的利害關係の有無に拘らず相續せられるものというべく、ただ本件の場合のように、賃借人の相續人は獨立別居し、その共同生活者のみが賃借家屋に居住している場合においては、右相續人が相續した住宅賃借權に基いて、その家屋の現住者たる前記共同生活者に對して、積極的にその明渡を請求しない限り（占有居住を黙認する限り）、その共同生活者には右相續人の賃借家屋に對する占有補助者たる地位が認容され、これによつてその適法な居住權が承認されることにならう（この點については、拙稿判批「家屋の家督相續と家屋の占有權承繼」・民商二九卷三號六八頁以下参照）。從つて本件住宅賃借人の生存共同生活者たる被告キミ等がその居住權を理由づけるためには、この點を強調すべきであつたと考へる。相續人たる被告シンの賃借權の讓渡を理由としたのでは、それが賃貸人たる原告政吉の無同意讓渡は、すなわち賃貸借契約の條件違背として、原告によつて解除せられることとなり、被告キミ等の適法居住は到底認めらるべくもない結果になる。

四 本判決の示唆 本判決が現在の最も深刻な社會問題の一ともいふべき住宅の賃貸借關係について、單なる形式的な法律上の權利者（賃借家屋と現實の利害關係のない賃借人の相續人）よりも、眞に實質的な現實の利用者（賃借家屋に現住する亡實際上の社會的要請にこたえようとした努力と苦心のほどはこれを多とするにやぶさかでないが、さりとて住宅賃借權の當然相續性を否定して亡賃借人の生存共同生活者の承繼性を肯定する見解は、特殊な具體的妥當性を尊重するの餘り一般的な法的安定性を阻害するものとして、にわかに賛成し難いものがある。