

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 38(オ)1071	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	家屋明渡等請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 39 年 6 月 26 日	原審裁判年月日	昭和 38 年 5 月 30 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 18 卷 5 号 968 頁		

判示事項	<p>一 家屋賃貸借における賃料の取立債務の約定と新所有者たる賃貸人による承継の有無。</p> <p>二 催告金額以下の金額では賃貸人において受領しないことが明確であることを理由として催告が効力を生じないとされた事例。</p>
裁判要旨	<p>一 家屋賃貸借における賃料の取立債務の約定は、賃借人と前賃貸人との間の特殊事情に基づいて成立したものであつても、新所有者たる賃貸人に承継される。</p> <p>二 賃貸人が適正賃料である月三、九八九円を一、〇一一円しかこれない賃料月五、〇〇〇円の割合による賃料債務の支払を催告した場合であつても、賃貸人が右催告金額以下の金員ではこれを受領しないことが明確であるときには、右催告は、その効力を生じない。</p>

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人高坂安太郎の上告理由第一点について。</p> <p>所論は、まず本件賃貸借の家賃支払を取立債務と認定した原判決は採証法則に違反する旨主張する。</p> <p>しかし、原判決挙示の証拠によれば、原判決の認定のような特殊事情にもとづき家賃支払について訴外Dと被上告人との間に取立債務とする合意が成立したとの原判決認定の事実を容認しえないわけではなく、所論は、結局、原審の専権に属する事実の認定を非難するに帰し採用しがたい。</p> <p>つぎに、<u>所論は、上告人が賃貸人の地位を承継したから賃料の取立債務とする特殊事情はなくなり持参債務に変更した旨主張する。</u></p> <p><u>しかし、不動産の所有者が賃貸人の地位を承継するのは従前の賃貸借の内容をそのまま承継するのであるから、賃料の取立債務もそのまま承継されると解すべきである。所論のように賃料の取立債務が当然に持参債務に変更するものではない。所論は、独自の見解であつて、採用しがたい。</u></p> <p>同第三点について。</p> <p><u>原判決は、上告会社が一月金五、〇〇〇円の値上げを固執し、催告当時においてもそれ以下の金額では家賃の協定に応ずる意思がなく、弁済の提供を受けてもこれを受領しないような</u></p>

態度を示していたことがうかがえる旨判示しており、原判決拳示の証拠によると、右事実はこれを容認しえないわけではない。

それゆえ、右のような場合においては、値上相当額月金三、九八九円を金一、〇一一円しかこえない賃料月金五、〇〇〇円の割合による家賃債務についての支払催告であっても、適法な催告といいがたく、したがって、過大な催告としてその効力を否定した原判決の判断は正当としてこれを容認しうるところである（論旨引用の判例は、本件に適切でない）。

所論は採用しがたい。

同第二点および第四点について。

しかし、本件家屋の賃貸借が賃料の不払を理由として解除されるためには、特段の事情のないかぎり、催告が適法にされることを必要とするところ、上告人のした催告が効力を生じないことは、上告理由第三点において判断したとおりであるから、被上告人に賃料の不払について遅滞があると否とにかかわらず、賃貸借の解除は効力を生じないことはあきらかである。所論は、催告の有効を前提とするものであり、結局前提を欠くものとして、排斥を免れない。

よって、民訴四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 奥野健一 裁判官 山田作之助 裁判官 城戸芳彦 裁判官 石田和外）

※参考：判例タイムズ 164 号 93 頁、判例時報 380 号 69 頁