

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 42(オ)1104	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	建物明渡請求	原審事件番号	昭和 41(ネ)1978
裁判年月日	昭和 43 年 11 月 21 日	原審裁判年月日	昭和 42 年 7 月 17 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 22 卷 12 号 2741 頁		

判示事項	家屋賃貸借契約において一箇月分の賃料の遅滞を理由に無催告解除を許容した特約条項の効力
裁判要旨	屋賃貸借契約において、一箇月分の賃料の遅滞を理由に催告なしで契約を解除することができる旨を定めた特約条項は、賃料の遅滞を理由に当該契約を解除するにあたり、催告をしなくても不合理とは認められない事情が存する場合には、催告なしで解除権を行使することが許される旨を定めた約定として有効と解するのが相当である。

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>上告代理人岡田実五郎、同鈴木孝雄の上告理由第一、第二点ならびに同安藤信一郎の上告理由第一の一について。</p> <p>原審（その引用する第一審判決を含む。以下同じ）の確定する事実によれば、被上告人は、昭和三七年三月一五日、上告人に対し本件家屋を賃料月額金一万五〇〇〇円、毎月末翌月分支払の約で賃貸し、同年九月一四日、賃貸期間を昭和四〇年九月一三日までと定めたが、右賃貸借契約には、賃料を一箇月でも滞納したときは催告を要せず契約を解除することができる旨の特約条項が付されていたというのである。</p> <p><u>ところで、家屋の賃貸借契約において、一般に、賃借人が賃料を一箇月分でも滞納したときは催告を要せず契約を解除することができる旨を定めた特約条項は、賃貸借契約が当事者間の信頼関係を基礎とする継続的債権関係であることにかんがみれば、賃料が約定の期日に支払われず、これがため契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合には、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であると解するのが相当である。</u></p> <p>したがって、原判示の特約条項は、右説示のごとき趣旨において無催告解除を認めたものと解すべきであり、この限度においてその効力を肯定すべきものである。そして、原審の確定する事実によれば、上告人は、昭和三八年一一月分から同三九年三月分までの約定の賃料を支払わないというのであるから、他に特段の事情の認められない本件においては、右特約に基づき無催告で解除権を行使することも不合理であるとは認められない。それゆえ、前記特約の存在及びその効力を肯認し、その前提に立つて、昭和三九年三月一四日、前記特約に基づき上告人に対しなされた本件契約解除の意思表示の効力を認めた原審の判断は正当であり、原判決に</p>

所論のごとき違法はなく、論旨は理由がない。

上告代理人岡田実五郎、同鈴木孝雄の上告理由第三点について。

原審の確定する事実によれば、上告人は本件家屋に居住し契約の目的に従つてこれを使用収益していたところ、所論の事情により上告人の居住にある程度の支障ないし妨害があつたことは否定できないが、右使用収益を不能もしくは著しく困難にする程の支障はなかつた、というのであるから、このような場合、賃借人たる上告人において賃料の全額について支払を拒むことは許されないとする原審の判断は、正当である。原判決に所論の違法はなく、論旨は理由がない。

同第四点について。

賃貸借契約が解除された以上、賃貸人の修繕義務および使用収益させる義務は消滅するのであるから、賃借人は、右の義務不履行を理由に未払賃料の支払を拒むことはできない。所論は、独自の見解に立つて原判決を論難するものであつて、採用することができない。

上告代理人安藤信一郎の上告理由第一の二について。

上告人の本件家屋の使用が妨害された程度についての原審の認定は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として肯認することができ、原判決に所論のごとき違法はない。論旨は、原審の事実認定を非難するか、または、原審の認定にそわない事実を前提として原判決を非難するものであつて、採用することができない。

同第一の三について。

原審の確定した事実によれば、被上告人のした本件解除権の行使をもつて権利の濫用であるとはいえないとした原審の判断は、正当である。原判決に所論の違法はなく、論旨は理由がない。

上告人の上告理由について。

所論は、ひつきよう、原審の専権に属する事実の認定を争うものにすぎないところ、原判決に所論の違法は認められない。それゆえ、論旨は採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、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 大隅健一郎 裁判官 入江俊郎 裁判官 長部謹吾 裁判官 松田二郎 裁判官 岩田誠)

※参考：判例タイムズ 229 号 145 頁、判例時報 542 号 48 頁、金融商事判例 416 号 15 頁