

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 33(オ)903	原審裁判所名	広島高等裁判所松江支部
事件名	家屋明渡請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 35 年 10 月 14 日	原審裁判年月日	昭和 33 年 7 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 14 卷 12 号 2515 頁		

判示事項	競売開始決定送達後になされた賃料減額の合意の効力が否定された事例
裁判要旨	賃貸中の家屋に対する強制競売開始決定が債務者に送達された後、債務者が賃借人と何等合理的理由なしに賃料を半額に減額する旨合意しても、これをもつて競落人に対抗することはできない。

全 文	
主 文	本件上告を棄却する。 上告費用は上告人の負担とする。
理 由	上告代理人花房多喜雄の上告理由第一点について。 原判決は、昭和二九年一〇月二六日本件家屋に対し、被上告人から強制競売の申立がなされ、右競売開始決定正本は同年一一月四日債務者D（当時の本件家屋の所有者）に送達された事実、次でDは同三〇年二月一日死亡しその夫Eが相続により本件家屋の所有権を取得した事実、所論賃料減額の合意は同年二月、当時の賃貸人たるEと上告人との間になされた事実、そして被上告人は同年三月二二日競落により本件家屋の所有権を取得した事実を順次認定したうえ、右賃料減額の合意は本件家屋に対する差押の効力発生後に成立したものでしかも被上告人を害するにいたるのであるから、上告人は右賃料の減額をもつて被上告人に対抗することは法律上許されないとしているのである。上告人は当審において上告人が本件建物附属の畳建具等を金七、〇〇〇円で競落し、その結果家賃の減額となつた旨主張するけれども、原判決は証拠にもとづいて右代金は僅かに金二、三〇〇円であると認定し右賃料の半額減額の合理性を否定し、結局、右賃料の減額が民訴六四四条二項所定の「不動産の利用、管理」の範囲を逸脱しないものであるとの点は本訴において立証されなかつたことに帰着するのであつて、如上原判決の判断はすべて正当であつて、この点に関する論旨は採用することはできない。 同第二点について。 かりに所論のように賃料減額の合意のなされた事実が当事者間に争いないとしても、裁判所が右合意の効力につき法律上の判断を示すことは何ら所論民事訴訟における当事者処分主義の法則に反するものではない。又所論のように後に請求の趣旨変更の際して減額をみとめてその範囲の賃料請求をした事実があるからといって、この一事をもつてさきに被上告人がした解除の前提をなす賃料支払催告の効力に消長を及ぼすものとするのでないことは当然である。右催告の当時被上告人が所論減額の効力を容認した形迹の本件においてみとめるべくもないことは原判文上あきらかである。論旨は理由がない。

同第三点について。

記録にあらわれた原審における弁論の経過に徴し、所論の点について、原審に所論のような
釈明権不行使の違法あることはみとめられない。

よつて、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 小谷勝重 裁判官 藤田八郎 裁判官 池田克 裁判官 河村大助 裁判
官 奥野健一)

※参考：判例時報 243 号 21 頁