

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 51(オ)633	原審裁判所名	広島高等裁判所
事件名	請求異議	原審事件番号	昭和 49(ネ)149
裁判年月日	昭和 51 年 12 月 17 日	原審裁判年月日	昭和 51 年 3 月 25 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 30 卷 11 号 1036 頁		

判示事項	賃借人が賃料の支払を一か月分でも怠ったときは建物賃貸借契約は当然解除となる旨の訴訟上の和解条項に基づく契約の当然解除が認められないとされた事例
裁判要旨	訴訟上の和解によつて、建物の賃借人が賃料の支払を一か月分でも怠ったときは賃貸借契約は当然解除となる旨の定めがされた場合においても、賃料の延滞が一か月分であり、賃借人は、和解成立後貸人から賃料の受領を拒絶されるまで、約二年間右一か月分を除いては毎月の賃料を期日に支払っており、右延滞もなんらかの手違いによるものであつて賃借人がその当時これに気づいていなかったなど判示の事情があり、賃貸借当事者間の信頼関係が賃貸借契約の当然解除を相当とする程度にまで破壊されたといえないときは、右和解条項に基づき賃貸借契約が当然に解除されたものとは認められない。

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>上告代理人角田好男の上告理由第一点について</p> <p>所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、採用することができない。</p> <p>同第二点について</p> <p>訴訟上の和解については、特別の事情のない限り、和解調書に記載された文言と異なる意味にその趣旨を解釈すべきものではないが、賃貸借契約については、それ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ともなう別個の配慮を要するものがあると考えられる。すなわち、家屋の賃借人が賃料の支払を一か月分でも怠ったときは、賃貸借契約は当然解除となり、賃借人は貸人に対し直ちに右家屋を明け渡す旨を定めた訴訟上の和解条項は、和解成立に至るまでの経緯を考慮にいれても、いまだ右信頼関係が賃借人の賃料の支払遅滞を理由に解除の意思表示を要することなく契約が当然に解除されたものとみなすのを相当とする程度にまで破壊されたとはいえず、したがつて、契約の当然解除の効力を認めることが合理的とはいえないような特別の事情がある場合についてまで、右賃料の支払遅滞による契約の当然解除の効力を認めた趣旨の合意ではないと解するのが相当である。</p> <p>これを本件についてみるに、原審の適法に確定したところによれば、(1)被上告人は、昭和四三年二月ころから上告人の所有する鉄筋コンクリート造六階建共同住宅のうちの一戸（以</p>

下「本件建物部分」という。)を賃借し、これに居住してきたが、上告人は、被上告人に賃料の支払遅滞があったとして契約解除の意思表示をしたうえ、被上告人に対し本件建物部分の明渡訴訟(広島地方裁判所昭和四三年(ワ)第一三四七号建物明渡請求事件)を提起したところ、右訴訟係属中の同四四年九月四日、当事者間に訴訟上の和解が成立し、右和解において、被上告人は、上告人からあらためて本件建物部分を期間の定めなく、賃料月額一万三〇〇〇円、毎月二六日限り当月分を持参又は送金して支払うとの約定のもとに賃借したが、右和解条項には、賃料の支払を一回でも怠つたときには、賃貸借契約は当然解除となり、被上告人は上告人に対し本件建物部分を直ちに明け渡す旨の特約が付されていたこと、(2)被上告人は、右和解成立後上告人から賃料の受領を拒絶された昭和四六年一月に至るまで、同年五月分の賃料を除いては毎月の賃料を約定の期日までに銀行振込の方法によつて誠実に支払つていたこと、(3)右五月分の賃料はなんらかの手違いで期日までに支払われなかつたが、被上告人はそのことに気づいていなかったこと、以上の事実が認められるというのであつて、右事実関係のもとにおいては、本件和解成立に至るまでの経緯を考慮にいれても、被上告人の右賃料の支払遅滞により、当事者間の信頼関係が、解除の意思表示を要せず賃貸借契約が当然に解除されたものとみなすのを相当とする程度にまで破壊されたとはいえず、したがつて本件和解条項に基づく契約の当然解除の効力を認めることが合理的とはいえない特別の事情のある場合にあたると解するのが相当である。それゆゑ、本件和解条項に基づき被上告人の昭和四六年五月分賃料の支払遅滞によつて本件建物部分賃貸借契約が当然に解除されたものとは認められず、これと結論を同じくする原審の判断は正当として是認することができ、また、その判断の過程に所論の違法はない。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、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 大塚喜一郎 裁判官 岡原昌男 裁判官 吉田豊 裁判官 本林讓 裁判官 栗本一夫)

※参考：判例タイムズ 348号 191頁、判例時報 848号 65頁、金融商事判例 521号 6頁