

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 53(オ)73	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	賃料増額	原審事件番号	昭和 50(ネ)1086
裁判年月日	昭和 53 年 12 月 5 日	原審裁判年月日	昭和 52 年 9 月 29 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	集民 第 125 号 783 頁		

判示事項	土地の賃貸借契約を一部解除した賃貸人が解除した部分につき損害金として残余の部分につき賃料として金員の支払を求めたのに対し賃借人が全額を賃料として弁済のため供託した場合と供託の効力
裁判要旨	土地の賃貸人が、一括して賃貸した土地の一部につき賃貸借契約を解除し、賃借人に対し右部分については損害金として残余の部分については賃料として金員の支払を求め、賃借人が右土地の全部につき全額を賃料として弁済のため供託した場合には、右供託は、右賃料部分に関しては有効な弁済供託があつたものと解するのが相当である。

全 文	
主 文	<p>原判決中上告人に対し金三四万五八〇六円の支払を命じた部分を破棄する。</p> <p>前項の部分に関する被上告人の請求を棄却する。</p> <p>上告人のその余の上告を棄却する。</p> <p>訴訟の総費用はこれを五分し、その二を被上告人の、その余を上告人の各負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人吉岡良治の上告理由について</p> <p>原審が適法に確定したところによると、(1)被上告人は、昭和一五年二月二二日から本件土地一二五・六一坪を含む二二五・一四坪の土地を一括して上告人に賃貸していたが、右貸地全部の賃料は同二九年四月から月額三八二五円にすえ置かれていた、(2)被上告人は、上告人に対し、昭和四七年五月一九日到達の書面で、本件土地を除く右貸地のうち七九・八二坪については無断転貸を理由に契約を解除するとともに、本件土地の賃料を右書面到達の日から坪当たり月額二八二円（後に二七四円に訂正）に、同四八年五月二五日到達の日から坪当たり月額二八二円（後に二七四円に訂正）に、同四八年五月二五日到達の日から翌二六日から坪当たり月額三六七円に各増額する旨の意思表示をした、(3)上告人は、右賃貸借契約解除の効力を争い、全借地二二五・一四坪分の賃料として、昭和四七年五月分については二万九六三四円、同六月分については七万〇五〇〇円を被上告人に送金した、(4)上告人は、被上告人の受領拒絶の意思が明らかのため、全借地分の賃料として、同年七月分から同四八年五月二五日分まで月額六万一六八八円（坪当たり二七四円に借地面積二二五・一四坪を乗じた金額）の割合による金員を弁済のため供託した、(5)本件土地の相当賃料額は、昭和四七年五月一九日から月額三万二〇〇〇円、同四八年五月二六日から月額四万円となつたものと認められる、というのである。</p> <p>原審は、右の事実関係のもとにおいて、上告人が全借地につき一括してした供託は、被上告人において容易に本件土地部分の賃料のみの還付を受けることができないから、債務の本旨</p>

に従つてされたものとはいえず、債務消滅の効果を生ずることがなく、上告人は被上告人に対し昭和四七年七月一日から同四八年五月二五日までの本件土地の賃料合計三四万五八〇六円を支払う義務がある、と判断した。

しかしながら、土地の賃貸人が、一括して賃貸した土地の一部につき賃貸借契約を解除し、賃借人に対し右部分については損害金として残余の部分については賃料として金員の支払を求め、賃借人が右賃貸借契約解除の効力を争い右土地の全部につき全額を賃料として弁済のため供託した場合においては、賃貸人は賃貸借契約が存続していると主張する土地に対応する部分に相当する賃料額を計算したうえ右供託金から右賃料額の還付を受けることができるものであり（供託規則三一条参照）、これにより賃貸人に不当な負担を負わせ又はその立場を不利にするものではないから、右供託は、右賃料部分に関しては債務の本旨に従つたものとして有効な弁済供託であり、賃借人に右賃料部分についての債務を免れさせる効果を生ずるものというべきである。

そうすると、上告人が供託により本件土地の賃料債務を免れるものといえないとした原判決は、法令の解釈を誤つた違法があるというべきであり、右違法は判決に影響を及ぼすことが明らかであるから、論旨は理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、前記原審の確定した事実関係のもとにおいては、上告人は、昭和四七年七月一日から同四八年五月二五日までの本件土地の賃料合計三四万五八〇六円の債務を免れたものというべきであるから、原判決中上告人に対し金三四万五八〇六円の支払を命じた部分を破棄し、右部分に関する被上告人の請求を棄却することとし、上告人のその余の上告は失当であるから棄却すべきである。

よつて、民訴法四〇八条一号、三九六条、三八六条、三八四条、九六条、九二条の規定に従い、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 環昌一 裁判官 高辻正己 裁判官 服部高顯 裁判官 横井大三）

※参考：判例タイムズ 378 号 86 頁、判例時報 917 号 53 頁、金融商事判例 567 号 35 頁