

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)679	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	家屋明渡請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 39 年 10 月 8 日	原審裁判年月日	昭和 38 年 2 月 22 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	集民 第 75 号 635 頁		

判示事項	家賃領収書交付債務の不履行と家賃支払債務の履行の拒絶の可否。
裁判要旨	家賃の支払いとその受取証書の交付とは同時履行の関係にあると解すべきであるが、借家人が受取証書の交付を受けないで異議なく家賃の支払いをした場合には、さきに支払った家賃について受取証書の交付のないことを理由として、その後の家賃の支払いを拒絶することはできない。

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>上告代理人衛藤隅三の上告理由第一点について。</p> <p><u>原判決が家賃の支払いとその受取証書の交付とは同時履行の関係に立つと解すべきであると判示したのは、家賃の弁済とその弁済の受取証書の交替とが同時履行の関係にあると解すべきである旨を判示したものと解され、右判示は正当である（大審昭和一六年三月一日民三判決、民集二〇巻一六三頁参照）。しかし、家屋の賃借人が受取証書の交付を受けないで異議なく家賃の支払いをした場合に、先に支払った家賃について受取証書の交付のないことを理由として、その後の家賃の支払いを拒絶することはできないのであり、その旨の原判示は正当である。所論は、原判決の引用する第一審判決が「その後異議なく家賃を支払った」と認定したのは誤認であるというが、右判決がこのような認定をした形跡は認められないから、原判決を正解しないものというほかない。所論は、原判決を正解せず、これと異なつた見解を前提として原判決を攻撃するにすぎないもので、採用できない。</u></p> <p>同第二点について。</p> <p>原判決の引用する第一審判決は、被告（上告人）の全立証によつても、統制額がいくらか判然しない旨判示していること判文上明らかである。所論の判断遺脱の主張は、原判決を正解しないか、原審の専権に属する証拠の取捨判断ないし事実の認定を非難するにすぎない。また、原判決は、かりに被告の支払った賃料が統制額をこえるものであつたとしても、被告が統制額違反の賃料であることを十分了知しながら、支払つたものであるから、右の支払いは民法七〇五条にいわゆる非債弁済に該当し、被告はその返還を求めることができない筋合であると判示している。したがつて、統制賃料額超過支払分の返還に関する所論は、原判示に副わない事実を前提として原判決を攻撃するか、原審の専権に属する証拠の取捨判断ないし事実の認定を非難するに帰する。原判決に所論の違法はなく、論旨は理由がない。</p> <p>同第三点について。</p>

原判決は、本件賃貸借契約解除の意思表示があるまでに、控訴人（上告人）から被控訴人（被上告人）に対して所論の修繕費の償還を請求し、賃料の支払を拒絶したことが確認できないとしたうえ、被控訴人が本件延滞賃料の催告および契約解除の意思表示をした時に、修繕費支出に基づく同時履行の抗弁権を有する故に賃料の未払について控訴人に遅滞の責がなかったものとなすことはできないとした。この判示は正当であり、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。

本件建物の家賃を合意で値上げするさいに、所論の修繕費について考慮されたいと控訴人が申し出たからといって、必ずしも所論相殺の意思表示があつたものと認めなければならないものではなく、原判決が延滞賃料と修繕費とを相殺に供する旨の意思表示を控訴人がしたことは認められないと判断したのは、証拠関係に照して相当であり、原判決に所論の違法はない。所論は、原審の専権に属する証拠の取捨判断ないし事実の認定を非難するにすぎないから、採用できない。

同第五点について。

所論の返還請求権の発生原因および留置権の成立要件について明確な主張がなされていないから、控訴人の留置権の主張を採用できないと原審が判示したことは正当であり、論旨は理由がない。

同第六点について。

原判決は、所論物置小屋は上告人の所有、その敷地は被上告人の所有であるところ、右敷地の占有権限についてなんら主張立証がないから、上告人は被上告人に対して右小屋を収去し、その敷地を明け渡す義務がある旨判示しているのであつて、所論のような保管義務について判示してはいない。所論は、原判決を正解しないでこれを攻撃するものであり、採用できない。

同第七点について。

原判決は、上告人において被上告人があらかじめ本件延滞賃料の受領を拒絶していたことについて主張立証がなく、被上告人から契約解除の書面が到達した昭和三三年八月二九日までに上告人が右賃料の現実の提供をしなかつたから、上告人の弁済提供の効果があるとの主張は採用できないと判示した。この判示は正当である。また、本件契約解除権の行使が信義誠実の原則に違反する事実があることは認められない旨の原審の判断は、証拠関係に照して相当である。原判決には所論の違法がなく、論旨は理由がない。

同第八点について。

被上告人による本件契約の解除が信義誠実の原則に違反すると判断しうる基礎事実のあることは認められないとする原判決の判断は、証拠関係に照して相当である。所論は、原判決に副わない事実を前提として原判決を攻撃するに帰し、採用できない。

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 横田喜三郎 裁判官 入江俊郎 裁判官 長部謹吾 裁判官 松田二郎）