

主 文

原判決中上告人らの建物収去土地明渡請求及び平成二年三月二日以降月五〇万円の割合による金員の支払請求に関する部分を破棄する。

前項の部分につき本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

上告人らのその余の上告を却下する。

前項の部分に関する上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人山内良治の上告理由について

一 本件は、第一審判決添付物件目録一記載の土地（以下「本件土地」という。）を被上告人に賃貸している上告人らが、賃料を月額一二万円に増額する旨の請求をした後に被上告人が支払い続けた賃料月額六万円は、被上告人が自ら相当と認める額ではなく、公租公課の額にも満たないものであるから、被上告人には賃料債務の不履行があり、これに基づき賃貸借契約が解除されたと主張して、被上告人に対し、同目録二記載の建物（以下「本件建物」という。）を収去して本件土地を明け渡し、右解除前の賃料及び解除から明渡し済みまでの賃料相当損害金を支払うことを求めるものである。

二 原審の確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

1 上告人らの父であるDは、昭和四〇年ころ、その所有する本件土地を被上告人の父であるEに賃貸し、同人は、本件土地上に本件建物を建築した。Dが昭和四二年一〇月三十一日に死亡したため、上告人らは、それぞれ本件土地の持分四分の一を相続により取得し、賃貸人の地位を承継した。その後、善助が死亡し、被上告人が本件建物の所有権を相続により取得し、賃借人の地位を承継した。

2 本件土地の賃料は、昭和五五年八月に月額六万円（年額七十二万円）に増額されて以来据え置かれてきた。平成元年一月一日現在の本件土地の公租公課の額は

年額七四万一二四八円であり、賃料額を上回っていた。

3 上告人らは、平成元年一〇月一八日、被上告人に対し、本件土地の賃料を同年十一月一日以降月額一二万円に増額する旨の請求をした。

4 昭和五五年八月以降本件土地の地価が著しく高騰し、公租公課も増額されたから、平成元年十一月一日の時点において従前の賃料額は不相当になっており、当時の本件土地の適正な賃料の額は、月額一二万円である。

5 被上告人は、本件賃料増額請求の後も、賃料として月額六万円の支払を続けている。

6 上告人らは、平成二年二月二二日、被上告人に対し、一週間以内に増額賃料の支払がない場合には賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたが、被上告人は、右の期間内に催告に係る賃料の支払をしなかった。

三 原審は、右事実関係の下において、次のとおり判断して、上告人らの賃料支払請求を平成元年十一月一日から同二年三月一日まで月額六万円の割合による金員（合計二四万一九三五円）の支払を求める限度で認容し、上告人らのその余の請求をすべて棄却すべきものとした。

1 本件賃料増額請求は、全額につきその効力を生じたから、本件土地の賃料は、平成元年十一月一日以降月額一二万円に増額されたが、被上告人は、賃料として月額六万円を支払ったのみである。したがって、平成元年十一月一日から同二年三月一日まで月額一二万円の割合による賃料の支払を求める請求は、未払額に相当する月額六万円の限度で理由がある。

2 借地法一二条二項にいう「相当と認ムル」とは賃借人において主観的に相当と認めるとの趣旨であると解するのが相当であるが、賃借人としては従前の賃料額を支払っている限り債務不履行責任を問われることはないとするのが右法条の趣旨であり、被上告人が従前の賃料額を支払う限り、主観的には相当と認める賃料を支

払ったものとして債務不履行の責任を問われることはない。したがって、本件解除の意思表示は解除原因を欠き無効であるから、賃貸借契約が解除されたことを前提とする建物収去土地明渡請求及び平成二年三月二日以降の賃料相当損害金の支払請求は、いずれも理由がない。

四 しかしながら、原審の右三の２の判断は是認することができない。その理由は次のとおりである。

１（一） 賃料増額請求につき当事者間に協議が調わず、賃借人が請求額に満たない額を賃料として支払う場合において、賃借人が従前の賃料額を主観的に相当と認めていないときには、従前の賃料額と同額を支払っても、借地法一二条二項にいう相当と認める地代又は借賃を支払ったことにはならないと解すべきである。

（二） のみならず、右の場合において、賃借人が主観的に相当と認める額の支払をしたとしても、常に債務の本旨に従った履行をしたことになるわけではない。すなわち、賃借人の支払額が賃貸人の負担すべき目的物の公租公課の額を下回っていても、賃借人がこのことを知らなかったときには、公租公課の額を下回る額を支払ったという一事をもって債務の本旨に従った履行でなかったということはできないが、賃借人が自らの支払額が公租公課の額を下回ることを知っていたときには、賃借人が右の額を主観的に相当と認めていたとしても、特段の事情のない限り、債務の本旨に従った履行をしたということとはできない。けだし、借地法一二条二項は、賃料増額の裁判の確定前には適正賃料の額が不分明であることから生じる危険から賃借人を免れさせるとともに、裁判確定後には不足額に年一割の利息を付して支払うべきものとして、当事者間の衡平を図った規定であるところ、有償の双務契約である賃貸借契約においては、特段の事情のない限り、公租公課の額を下回る額が賃料の額として相当でないことは明らかであるから、賃借人が自らの支払額が公租公課の額を下回ることを知っている場合にまで、その賃料の支払を債務の本旨に従っ

た履行に当たるといことはできないからである。

2 本件についてこれを見るに、上告人らは、原審において、被上告人はその支払額である月額六万円を主観的に相当とは認めていなかったと主張し、また、原審は、本件賃料増額請求に係る増額の始期である平成元年一月一日現在の本件土地の公租公課の額は年額七四万一二四八円であり、被上告人はその額を下回る月額六万円（年額七十二万円）の支払を続けた旨の事実を認定したのであるから、原審が、被上告人が自らの支払額を主観的に相当と認めていたか否か及びこれが公租公課の額を下回ることを知っていたか否かについての事実を確定することなく、被上告人は従前の賃料額を支払う限り債務不履行責任を問われることはないと判断した点には、法令の解釈適用を誤った違法があり、右違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。この趣旨をいう論旨は理由があり、原判決中建物収去土地明渡請求及び平成二年三月二日以降月五〇万円の割合による金員の支払請求を棄却した部分は破棄を免れない。そして、右部分については、被上告人が自らの支払額を主観的に相当と認めていたか否か、また、これが公租公課の額を下回ることを知っていたか否かについての審理を尽くさせる必要があるので（仮に被上告人に賃料債務の不履行があったとされる場合においても、右不履行について信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があるときには解除の意思表示は効力を生じないと解されるから、この場合においては、右信頼関係の破壊の点についても審理を尽くさせる必要がある。）、原審に差し戻すこととする。

五 なお、上告人らは、原判決中賃料支払請求に係る部分について、上告理由を記載した書面を提出しない。

よって、民訴法四〇七条一項、三九九条ノ三、九六条、八九条、九三条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	河	合	伸	一
裁判官	大	西	勝	也
裁判官	根	岸	重	治
裁判官	福	田		博