

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

上告代理人中坊忠治の上告理由第一点について。

賃料を金銭をもつて支払うべき旨を合意したのみで、その数額の具体的確定を後日に譲つたとしても、当事者間に賃貸借関係の成立することはありうるところである。原審は、上告人（被控訴人）と被上告人B 1、同B 2の被相続人（控訴人）Dとが昭和二四年五月二九日従来の賃貸借の目的物の範囲を変更し、その一部たる二階二室を賃貸人（承継人）たる上告人に返還し残部のみを引き続き賃借人たるDにおいて使用収益し同人はその賃料を金銭をもつて支払うことを合意したが、その数額を具体的に確定する合意がまだなされなかつた等との事実を認定しているのであつて、原審の認定した事実関係の下では、右当事者間に賃貸借たる債権関係が成立したものといふことができ、この点に関する原判決の判断は相当であり、論旨は理由がない。

同第二点について。

論旨前段は、原審の地代家賃統制令六条の解釈を非難するが、昭和二四年五月二九日当時施行の同令四条二項は、建物の一部についての賃料の数額については停止統制額の存しないことを明らかにし、同令六条一項後段は昭和二元年一〇月一日以後に建物の一部を賃貸の目的物とすることとなつた場合はすべて都道府県知事の認可を受けて統制額を設定すべきことを規定しているので、当時建物の一部を賃貸した者は、従前全部を賃貸していたと否と、また、全部につき停止統制額があつたと否とを問わず、知事の認可を受ける義務の存したことには変りがなく、この点に関する原審の判断は相当であつて所論の違法はない。

論旨後段は、本件のように家屋のうち八畳と三畳の二間は上告人が使用し、残存部分はDが賃借する旨の契約が成立したことが当事者間に争のない場合には、経験則上、そのこと自体から当事者間に客観的合理的な家賃を支払う合意があるのであり、かような家賃とは特別の事情のない限り従前の家賃を両当事者の使用畳数によつて按分した金額であるとみるべき旨主張するが、本件のような地代家賃統制令の適用さるべき賃料の数額については、所論のように、単に使用畳数のみを基準として自動的に新賃料が定まるべきものであるとの経験則があるとはいいい難く、原判決の賃料額決定基準に関する説示は同令六条に基く通牒の趣旨に照らし相当であつて、所論は当たらない。

同第三点について。

係争家屋の部分の賃料数額に関する合意が当事者間に何時成立したかの点については、上告人が本件訴訟においてこれを具体的に明示的に主張した事跡は記録上明瞭とはいいい難いけれども、上告人は「右賃料を月金三九〇円としたい、乙れに異議があれば一〇日以内に申出られたい」旨の記載ある甲三号証（記録二四丁内容証明郵便）を提出しているから、少くとも右提出の際右の旨の合意が成立した事実を主張したものと認めるのを相当とすべく、Dはこれに対し直ちに応じ難い旨回答したことを推認するに足る記載のある乙二号証（記録一一二丁葉書）を提出し、そして、原審は右の点について審理の結果「上告人が賃料額を一方的に甲三号証の内容証明郵便をもつて決定請求したが同被上告人はこれに応ぜず、その後も合意成立に至らないまま催告をなすに至つた」旨認定しているのであるから、原審も上告人が前記のように主張したものと認めこれにつき審理判断をしたものと認められる。原判決には所論の違法ありというをえない。

同第四点について。

およそ債権関係の成立には必ずしもその当初においてその給付が具体的に確定す

るを要するものでなく、単に確定しうべきに止まる場合においてもその成立ありと解するを妨げないのではあるが、記録によると、本件において、上告人は、賃料の数额については後日当事者合意の上これを確定する趣旨であつた旨主張するだけで、右合意不成立の場合でも債務者は統制額の範囲内であればこれに応ずる約旨であつたか、具体的履行期を何時とする約旨であつたか等の点につき主張するところがないから、原審が右合意の不成立及び適正な賃料の数额であるべき認可処分のまだなされていないこと等を認定判断したのみで、進んで賃料相当額等につき認定判示せず上告人の催告を不適法と判断しても所論の違法はなく、論旨は理由がない。

よつて、民訴三九六条、三八四条、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。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	垂	水	克	己
裁判官	島			保
裁判官	河	村	又	介