

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

上告理由第一点について。

被上告人は、第一審において次のとおり主張した。すなわち被上告人はAと上告人との間の本件家屋の賃貸借における賃貸人の地位を承継したのであるが、上告人はAに対する賃料の延滞があるばかりでなく、その後も賃料を支払わないので、被上告人は昭和三二年六月一二日上告人に到達した書面で、右書面到達の日から三日以内に昭和三一年九月分から昭和三二年六月分までの延滞賃料金六、五〇〇円を支払うべく、その支払がないときは右賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたところ、上告人は一部を支払ったのみで残余の支払をしないので、右賃貸借契約は昭和三二年六月一五日かぎり解除されたと主張し、仮りに右主張が理由がないとしても、上告人は本件家屋を被上告人に無断でB、C、D、E等に転貸しているので、被上告人は上告人に対し昭和三五年五月三〇日の第一審口頭弁論期日において、右無断転貸を理由として右賃貸借契約解除の意思表示をしたから、この時に右賃貸借契約は解除されたというのである。

第一審判決は、賃料不払を理由とする被上告人の契約解除の主張を採用せず、無断転貸を理由とする被上告人の契約解除の主張を採用し、被上告人の請求中契約解除を原因とする本件家屋の明渡と右契約解除の日の翌日である昭和三五年五月三一日から家屋明渡ずみに至るまでの賃料相当の損害金の支払を求めた部分を認容した。上告人は第一審判決の敗訴部分を不服として控訴を提起したところ、原判決は賃料不払を理由とする被上告人の契約解除の主張を採用し、契約解除による原状回復義務の履行としての本件家屋の明渡と第一審判決で認容した限度の損害金の支払とを求める被上告人の請求を認容した。以上の経過は本件記録により明白である。

〈要旨〉ところで、家屋明渡請求訴訟において、賃料不払による履行催告を前提とする契約解除も、無断転貸による契約解除も、明渡請求権は一個であつて、二個でないと解するのを相当とする。何故ならば、右のいずれの場合も、賃貸人は契約解除の効果として、民法第五四五条により賃借人に対し原状回復として家屋を賃貸人に返還することを求めているものであるばかりでなく、賃料不払による履行催告を前提とする契約解除は、民法第五四一条によるものではあるが、賃借人が契約に定められた義務を履行しないことに基づくものであり、無断転貸による契約解除は、民法第六一二条によるものではあるが、賃借人が同条に定められた義務に違背したことに基づくものであつて、両者の間に共通の性質を有し、右解除事由の主張は、請求を理由あらしめる攻撃防禦の方法に過ぎないと解するのを相当とするからである。

所論のように、賃料不払による契約解除は、一般的な債務不履行に基づくものであり、無断転貸による契約解除は、賃貸借契約の継続的信頼関係を中心とし当事者の個人的要素を重視した賃貸借契約固有の解除権を認めたものであり、両者の間に異なる点のあることは否定できないが、それだからといって賃借人の義務不履行、義務違背という両者の共通点を見逃すことはできない。

賃料不払による履行催告を前提とする契約解除の日と、無断転貸による契約解除の日とが同一でない結果、解除後の損害金債権発生の日が異なるのは当然であるが、これは同じく賃料不払による履行催告を前提とする契約解除について、訴訟において仮定的に日を異にする数個の解除事由が主張された場合、その主張の解除事由によつて解除後の損害金債権発生の日が異なるからといって、一々請求が別異のものとみることができないのと同様である。

論旨引用の最高裁判所昭和二七年（オ）第九七二号第一〇四一号同二八年九月一日第二小法廷判決（民集七巻九号九一八頁）は、本件と事案を異にし、本件に適切ではない。

以上のとおり、家屋明渡請求訴訟において、賃料不払による契約解除に基づく明渡請求権と、無断転貸による契約解除に基づく明渡請求権とは一個の請求権であつて二個の請求権ではないから、第一審で排斥された賃料不払による契約解除の主張については、被上告人の不服申立がなくとも、第二審でこれを審判の対象とすることができるとは当然であつて、何ら民訴法第三八五条に違背するものではない。所論は採用することができない。

上告理由第二点について。

原判決は、被上告人は上告人に対し昭和三二年六月一二日到達の書面で、到達の

合す九人にて、を円さ月書告払かかす然原
料除、告のかいし、円〇除三付上支なか壊当
賃解三上期なるつ認〇〇九一三が、A定るをのあ
の金をが済なと推〇九一三が、A定るをのあ
分約計る弁と円と九、ぎ三二る主認あ係るで
月契合こをと〇の、一か和月あ前のが関め当
ケ借料と円二五も三金日昭〇での決告頼求正
一賃のた五つ金づし合一か年こ告原、る渡断は
では分し八あ分基対料月分同と上はてあ明判は
まき月過、が月に賃六月、るといでの明判は
分とケ経五、済九解れの年二しすは、こお調屋決違
月六に間たではのは力は一譲認たいとの件原判た
六が日期つま告上人三約〇にのつとも約本た誤
二が一日期つま告上人三約〇にのつとも約本た誤
三二一告払料催法律告で契三入決かるの契てしを誤
三三三催支賃の法上ま借和告判なあ係借しと釈
和に月ずのの払の分、分貸昭上原わで関貸とい解
昭内同せ人分支人し、月賃が被、払の實賃理由ない解
ら間はを告月の告解六件Aをは、支も事は理ら項
か期人払上九円の上とら本た円とにるのをた三
分右告支被年〇〇被告か、ま〇〇こ人するの除あ第
九月、上の日一〇〇は催告か、ま〇〇こ人するの除あ第
一年べく、余九三、五れな月から、六〇〇た告因定ない除あ第
三一うこそ月昭六、し有年ある二、知被に認わ契約用第一
三三三とで二と金かで二での金旨円誤判を支が利法
和支をたみ一する右し度三のも権の〇の原料告、な
昭をしの年すた。限和もた債そ五上。賃上てう
に円をた一当する。昭たし料に九律。の被つよう
内〇示つ三充のな円でつ定賃人、法あ分、あ
以〇表払和ら人と〇のみか認滞告一ので月り、あ
日五思支昭か告告五のなと延上金とろ力あ使所論
日六、意をに分上催八たわのので示いこ三で行は
日金の〇がさし、被大催五、つ払支をれ分留人えつたらずの利は
日計る〇が来らは、過五、払支をれ分留人えつたらずの利は

上告理由第三点について。

[illegible]

上告理由第一点について判示したように、賃料不払による履行催告を前提とする契約解除を理由としても、無断転貸による契約解除を理由としても、明渡請求権が一個である以上控訴審において右主張事実全部にわたって審理するのは当然であるが、右明渡請求とは別個である損害金請求については、第一審において排斥された請求の部分は民訴法第三八五条の定めるところで、第一審においてこれを變更するものではない。

[illegible]

以上のとおり、論旨はすべて理由がないから、本件上告を棄却することとし、民訴法第九五条、第八九条に従い、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 熊野啓五郎 裁判官 齋藤平伍 裁判官 兼子徹夫)