

主 文
原審判決を取消す。
被控訴人の請求を棄却する。
訴訟費用は第一、二審共被控訴人の負担とする。
事実及び理由

控訴代理人は、原判決を取消す。被控訴人の請求を棄却する。訴訟費用は第一、二審共被控訴人の負担とする。との旨の判決を求め、被控訴代理人は控訴棄却の判決を求めた。

当事者双方の事実上の主張は、控訴代理人において、地代家賃統制令による本件家屋の適正家賃金は昭和十九年三月より昭和二十二年八月までは毎月金三十五円、昭和二十二年九月より昭和二十三年十月十日までは毎月金六十六円五十銭、昭和二十三年十月十一日より昭和二十四年五月までは毎月金百六十六円二十五銭、昭和二十四年六月より昭和二十五年七月までは毎月金二百六十六円、昭和二十五年八月より昭和二十六年九月までは毎月金三百三十四円六十二銭、昭和二十六年十月より昭和二十七年五月までは毎月金四百十四円四十四銭であるが控訴人が被控訴人に支払った家賃金はすでに昭和二十三年十月より昭和二十五年七月まで毎月金四百六十二円合計金一万百六十四円、昭和二十五年八月より昭和二十六年八月まで毎月金九百二十七円、合計金一万二千五百一円以上総計金二万二千二百十五円になり、該期間に於て右統制額を金一万二千八百四十三円十二銭超過して支払ったこととなつて、右超過支払金額は昭和二十六年九月より昭和二十七年五月までの右適正家賃金合計金三千六百五十円十四銭を充して尚余りがあるので、被控訴人の本件延滞家賃金の催告は失当である。仮に然らずとするも控訴人は被控訴人に対し右超過支払家賃金の不当利得返還請求権を有するをもつて、本訴において、これと右昭和二十六年九月より昭和二十七年五月までの延滞家賃金（但し右適正家賃金）とを対当額において相殺する。よつて控訴人は被控訴人に対しその請求にかかる家賃金（但しその内の右適正家賃金の範囲において）の延滞はないので被控訴人の本訴請求は失当である。と述べ、被控訴代理人は控訴人の右地代家賃統制令に関する各主張は時機に遅れて提出せられた防禦方法で訴訟の完結を遅延せしむべきものとして却下すべきものである。仮に然らずとするも、本件適正家賃及び被控訴人が控訴人より受領せる家賃金の数額が控訴人の主張する通りであることはこれを認むるも、右約定家賃金は控訴人も納得の上定められたものであつてその統制額を超過する部分を延滞家賃金に充当するがごとき意思は当事者双方ともになかりしものであり、且つその統制違反については控訴人にもその責任の一半がありその超過支払分は不法原因給付としてその返還請求権はなく、従つてこれを延滞家賃金に充当したり、延滞家賃金請求権と相殺することはできない。

仮に控訴人の主張を容れんか開は借地借家関係における社会生活を著しく不安定にし、秩序維持を困難ならしめる結果を招来するのでいづれよりするも控訴人の主張は失当である。と述べた外原判決事実摘示と同一であるのでここにこれを引用する。

証拠として、控訴代理人は乙第一、第二号証を提出し、被控訴代理人は乙第一号証の成立を認めた。

よつて案ずるに被控訴人が昭和十九年三月二十五日その所有にかかる愛知県知多郡a町大字b字c d番地のe地上の木造瓦葺二階建住宅二戸一棟の内南側一戸建坪十三坪二階坪九坪二合八勺を控訴人に対し、家賃一ヶ月金三十五円と定めて賃貸し、その後右家賃は順次増額せられ昭和二十五年八月以降一ヶ月金九百二十七円となつたが、控訴人が昭和二十六年九月より昭和二十七年四月迄の右約定家賃金の支払を延滞したので被控訴人が昭和二十七年四月二十九日附内容証明郵便で控訴人に対し右延滞家賃金を同年五月五日迄に支払うよう催告したが控訴人においてその履行をしなかつたので、被控訴人は更に同年六月十三日附内容証明郵便で控訴人に対し同年五月分迄の右延滞家賃金を同年六月二十七日迄に支払うべくもし右期限迄にその履行をしないときは右賃貸借契約を解除すべき旨の催告並に条件附契約解除の意思表示をなし右郵便がいずれもその頃控訴人に到達したところ控訴人がその履行をしなかつた事実は当事者間に争のないところである。而して地代家賃統制令は所謂強行法規に属し当事者の任意の契約により地代家賃の統制を紊すことを許さざるものにしてその統制に準拠せる適正地代家賃を超える地代家賃の約定はその超過部分については当然無効にしてその支払請求権のないことが明らかであるところ、控訴人の本件賃借家屋の適正家賃金が昭和二十二年九月以降一ヶ月金六十六円五十銭、昭和二十三年十月十一日以降一ヶ月金百六十六円二十五銭、昭和二十四年六月

[illegible]

れどもその為に本件訴訟の完結を遅延せしむべきものとは認められないで右各主張を却下すべきものとする被控訴人の主張も理由がないので敍上の如く判断した。
よつて被控訴人の本件請求はすべて失当としてこれを棄却すべくこれと同旨に出ずることなく被控訴人の請求を全部認容した原判決は不当として取消を免れず、民事訴訟法第三百八十六条、第九十六条、第八十九条によつて主文のように判決する。

（裁判長裁判官 北野孝一 裁判官 伊藤淳一 裁判官 小沢三朗）