

主 文
原判決（ただし控訴人A関係は同控訴人敗訴部分）を取消す。
被控訴人の請求を棄却する。
訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。

事 実

控訴人等は主文同旨の判決を求め、
被控訴人は、「本件控訴を棄却する。控訴費用は控訴人等の負担とする。」との判決を求めた。

当事者双方の主張、証拠の提出、援用、認否は、以下に補充する外、原判決事実記載と同一であるから、ここにこれを引用する。

控訴人等は、
「（１）、賃料増額請求によつて直ちにその請求の増額賃料支払義務を生ずるものでなく、賃借人の承諾またはこれにかわる裁判がなければならない。従つて被控訴人か昭和三十一年七月三十一日なした賃料増額請求によつて昭和三十一年七月一日より賃料一ヶ月金一三、七〇〇円に増額の効力が生ずるものではない。

（２）、仮りにそうでないとしても、被控訴人は、昭和二十七年七月分の賃料の受領を拒絶し、その後の賃料も受領しない意思が明確であるので、控訴人Aは、昭和二十七年九月二日、同年七月八月の二ヶ月分一ヶ月金三、一九九円の割合の賃料を供託したのを初として、その後昭和三十一年六月分まで一ヶ月金三、一九九円の割合の賃料、昭和三十一年七月分から昭和三十四年一月分まで一ヶ月金四、七九九円の割合の賃料を引続き供託した。（昭和三十四年一月分は二月分とともに同年二月二五日供託した。）右供託によつて控訴人Aの賃料債務は供託額の限度において消滅した。しかるに、被控訴人は昭和三十四年二月二五日、昭和三十一年七月一日から昭和三十四年一月末日まで一ヶ月金一三、七〇〇円の割合の延滞賃料として合計金四二四、七〇〇円の支払を催告した。従つて、被控訴人は真実の延滞賃料額の提供を受けてもこれを受領する意思がないものと認められ、右催告は過大な催告として無効であり、その有効を前提として被控訴人が昭和三十四年三月三十一日なした契約解除は無効である。（３）、仮りに右催告が有効であるとしても、控訴人Aは、昭和三十四年五月二日、昭和三十一年七月一日より昭和三十四年二月末日まで一ヶ月金一三、七〇〇円の割合の三二ヶ月分の賃料合計金四三八、四〇〇円より同期間の賃料として供託済の金二七九、九三〇円（一ヶ月金四、七九九円の割合）を差引いた金二八四、八三二円及び同年三月四月分の一ヶ月金一三、七〇〇円の割合の賃料を供託した。

被控訴人は、控訴人Aが賃借中の家屋であることを熟知しながら本件家屋を買受け、その買受の当初より控訴人Aが提供した賃料の受領を拒絶して控訴人等を本件家屋から追い出さんとする意図を以て策動して来たものである。従つて、被控訴人か昭和三十四年三月三十一日なした契約解除は信義誠実の原則に反し無効であり、控訴人がなした供託は有効である。

（４）、なお、被控訴人の前主Bは控訴人Cの本件家屋中被控訴人主張部分の転借についても承諾を与えているから、右転借権を被控訴人に對抗しうる。」

と述べ、
証拠として、控訴人等は、乙第四号証の四二ないし五六を提出し、当審証人Dの証言、控訴人本人A、同Cの当審各供述を援用し、

被控訴人は、当審証人Eの証言、被控訴人本人の当審供述を援用し、乙第四号証の四二ないし五六の成立を認めた。

理 由

控訴人Aが被控訴人よりその所有の本件家屋を賃借してこれに居住していること、控訴人Cが本件家屋中被控訴人主張部分を控訴人Aより転借占有していること、控訴人I、同Jが本件家屋を占有していること、被控訴人が控訴人Aに対し昭和三十一年七月三十一日到達の内容証明郵便を以て原判決添附の別紙目録第二期間の賃料として金二五八、〇一八円（もつとも一部供託してある分は供託書持参を以て内金支払として認める旨記載）を同書面到達後五日以内に持参支払うべき旨催告したことは当事者間に争がない。

よつてまず、右催告にかかる賃料不払を理由として、被控訴人が控訴人Aに対し昭和三十一年八月二四日送達の本件訴状を以てなした解除の効力について判断する。

成立に争ない甲第一号証の一、二、第四号証、乙第四号証の一ないし二四、原審証人B、同F、原審及び当審証人Dの各証言、控訴人本人A、同Cの原審及び当審各供述を綜合すれば、つぎの事実を認めることができる。

控訴人Aは、昭和二〇年一〇月二三日訴外Bよりその所有の本件家屋を期限の定

なく、賃料一ヶ月金七五円毎月末日持参払、将来公租公課の増加土地建物の騰貴その他比隣の事情により増額されるときは異存がないことと定めて賃借し、被控訴人は、昭和二七年六月頃、Bより本件家屋の所有権を取得してその登記手続を完了し、本件家屋の賃貸人たる地位を承継したこと。右承継直前控訴人AはBに対し約定賃料として一ヶ月金三、一九九円を支払っていたこと。控訴人Aは、Bより被控訴人が本件家屋の所有権を取得した旨伝えられたので、昭和二七年七月末日頃、同月分の賃料として金三、一九九円を被控訴人方に持参して、被控訴人不在のため被控訴人の内縁の妻Eに受領方を求めたが拒絶され、その後も数回被控訴人方に賃料を持参したがその受領を拒絶されたので、昭和二七年九月二日、同年七月八月二ヶ月分一ヶ月金三、一九九円の割合の賃料を供託したのを初とし、その後一ヶ月金三、一九九円の割合の賃料の供託を続け、昭和三一年七月四日、同年五月六月の二ヶ月分一ヶ月金三、一九九円の割合の賃料を供託するまで二ヶ月分宛当該月の翌月初旬頃までに供託したこと。控訴人Aは、Bに対しても、被控訴人に対しても、地代家賃統制令所定の統制額が改訂されるとき当然賃料がその改訂統制額に増額されることを予め承諾したことはないこと。被控訴人が控訴人Aに対し統制額改訂の都度その改訂統制額に賃料増額の意味表示をしたという事実は全然ないこと。被控訴人は、前記のとおり受領を拒絶した昭和二七年七月分以降の、一ヶ月金三、一九九円の割合の賃料（昭和三一年七月分まで）についても、引続きこれを受領しない意思が明確であること。

原審及び当審証人Eの各証言並びに被控訴人本人の原審及び当審各供述中上記認定に反する部分は信用し難い。

被控訴人は、「仮りに賃料統制額の改訂により当然賃料が改訂統制額に増額される契約も、改訂統制額に賃料を増額する意思表示も、なかつたとしても、賃料統制額の改訂により当然賃料が改訂統制額に増額される事実たる慣習が存しており、更に信義の原則によるも借家人は改訂統制額を支払うべきを義務がある。」と主張する。

しかし、被控訴人主張の事実たる慣習を認めるに足る証拠なく、被控訴人の信義の原則に基く主張は被控訴人独自の見解であつて採用できない。

更に被控訴人は、「仮りに当然には統制額に増額されないとしても、被控訴人は控訴人Aに対し昭和三一年七月三一日到達の内容証明郵便を以て昭和二七年七月一日より昭和三一年六月末日までの各期間における統制額を通告してその支払を求めたから、右によつて遡及的に賃料は右統制額に増額されたのである。」と主張するけれども、被控訴人独自の見解であつて採用できない。

以上の認定によれば、被控訴人が昭和三一年七月三一日催告した昭和二七年七月一日より昭和三一年六月末日までの本件家屋の賃料は一ヶ月金三、一九九円であつて、右催告当時、右賃料は被控訴人Aがなした供託によつて消滅していたものと認められる。

従つて、被控訴人が控訴人Aに対し昭和三一年八月二四日送達の本件訴状を以てなした賃料不払を理由とする解除の意思表示は無効である。

つぎに、被控訴人の無断転賃を理由とする契約解除の効力について判断する。

成立に争ない甲第五号証の一、二、三、乙第二、第三号証、原審証人F、同G、同H、原審及び当審証人Dの各証言、控訴人本人A、同Cの原審及び当審の控訴人本人I、同Jの原審の各供述によれば、つぎの事実を認めることができる。

控訴人I、同J、同Aは、それぞれ亡K、F間の長女、四女、五女であること。控訴人Iは、控訴人Aの本件家屋賃借の当初より、控訴人Iの女であるL及び母Fとともに、本件家屋に同居し、階上一〇畳一室を専ら使用していること。もつとも、控訴人Iは、昭和三〇年九月頃まで、京都市a区b町旅館業M方に女中として勤務し同旅館で食事をする関係上、右M方に単身住民登録をしていたこと。控訴人Jは、昭和二二年七月頃外地から引揚げて以来、本件家屋に同居し、階上八畳一室を専ら使用していること。被控訴人の前主Bは控訴人I、同Jの本件家屋同居について承諾を与えていたこと。（控訴人Cは、控訴人Aの本件家屋賃借以来控訴人Aより本件家屋中被控訴人主張の部分を転借し、被控訴人の前主Bは、右転借について承諾を与えていたこと。）

原審証人B、同N、原審及び当審証人Eの各証言、被控訴人本人の原審及び当審各供述、並びに甲第六号証の記載内容中、右認定に反する部分は信用し難い。

従つて、被控訴人が昭和三二年一月一〇日の原審口頭弁論期日においてなした無断転賃を理由とする解除の意思表示は無効である。

最後に、被控訴人が昭和三四年三月三一日の原審口頭弁論期日においてなした賃

料不払を理由とする契約解除の効力について判断する。

成立に争のない甲第一号証の一、二によれば、被控訴人が控訴人Aに対し昭和三十一年七月三十一日到達の内容証明郵便を以て本件家屋の資料を昭和三十一年七月一日より一ヶ月金一三、七〇〇円に増額する旨の意思表示をした事実を認めることができる。

賃料増額の効力は増額の意味表示のなされた翌日より効力を発生するものと解するのが相当であり、原審証人中西三郎の証言及び同証言により成立を認め得る甲第二号証によれば、昭和三十一年七月当時の本件家屋の相当賃料が一ヶ月金一三、七〇〇円である事実を認めることができる。

従つて、本件家屋の賃料は昭和三十一年八月一日より一ヶ月金一三、七〇〇円に増額されたものと認められる。

成立に争ない甲第七号証の一、二によれば、被控訴人が控訴人Aに対し、「貴殿現任家屋に関する当方と貴殿間の賃貸借は既にさきに解除されて居るのであるか、仮に未だ解除になつて居ないとすれば、昭和三十一年七月二日付書面で御通知した通り同月分からは一ヶ月金一三、七〇〇円の割合で昭和三十四年一月末日分迄合計金四二四、七〇〇円也が未払となつて居るので、此書面が着いてから五日内に右延滞分を持参御支払下さい。」と記載した昭和三十四年二月二五日到達の内容証明郵便を以て賃料支払の催告をした事実を認めることができる。又被控訴人が昭和三十四年三月三十一日の原審口頭弁論期日において控訴人Aに対し右催告した賃料不払を理由に契約解除の意思表示をしたことは記録上明かである。

成立に争ない乙第四号証の二五ないし四三、控訴人本人Aの原審及び当審各供述によれば、控訴人Aは、前記認定の供託後も引続き一ヶ月金三、一九九円の割合の賃料の供託を昭和三十二年二月分の賃料まで続け（昭和三十一年七月八月の二ヶ月分は昭和三十一年八月三十一日供託）、昭和三十二年三月分よりは、控訴人Aの申立てた賃料を定めるための調停が不成立となつたので、五割増の一ヶ月金四、七九九円の割合の賃料の供託を昭和三十四年二月分の賃料まで続け（一ヶ月金四、七九九円と金三、一九九円との差額の昭和三十一年七月分より昭和三十二年二月分まで合計八ヶ月分は昭和三十一年五月七日供託、昭和三十四年一月二月の二ヶ月分は昭和三十四年二月二五日供託）、原審判決送達後の昭和三十四年五月二日に同年三月四月の二ヶ月分一ヶ月金一三、七〇〇円の割合の賃料及び一ヶ月金一三、七〇〇円と金四、七九九円との差額の昭和三十一年七月分より昭和三十四年二月分まで合計三二ヶ月分金二八四、八三二円を供託した事実を認めることができる。

〈要旨〉ところで、家屋の賃貸借が解除によつてすでに終了したと主張して、賃貸人か家屋明渡の請求訴訟を提起し、その訴訟の係属中、賃貸人が右解除されたと主張する日以後の賃料の支払を催告した場合、賃借人が右催告に応じても、賃貸人において、なお契約終了の主張を維持し、第一次的には損害金第二次的には賃料としてならば格別、第一次的に賃料としてこれを受領しない意思が明確であると認められるときは、右催告は契約解除の前提たる効力がないと解するのが相当である。これを本件についてみるに、被控訴人のなした右催告当時被控訴人か本件訴訟において本件訴状送達を以てなされた解除による賃貸借終了の主張を維持している事実、前記催告書（甲第七号証の一）に、あくまで右賃貸借終了の主張を維持した上、仮定的に賃料の支払を催告する旨記載されてある事実、上記認定のとおり被控訴人は本件家屋の賃貸人となつて以来賃料の受領を拒絶し続けている事実、及び弁論の全趣旨によれば、控訴人Aが、昭和三十一年八月二四日本件訴状送達を以てなされた解除以降の賃料を提供しても、被控訴人は第一次的に賃料としてこれを受領しない意思が明確であると認めるのが相当である。被控訴人本人の当審供述中右認定に反する部分は信用し難い。

従つて、右催告中昭和三十一年八月二四日本件訴状送達を以てなされた解除以降の賃料催告部分は前記理由により契約解除の前提たる効力がない。

つぎに、右催告中昭和三十一年七月一日より七月一日までの賃料催告部分は、前記認定のとおり右催告当時既に控訴人Aがなした供託によつて右期間の賃料は消滅しているから、解除の前提たる効力がない。

そこで、右催告中昭和三十一年八月一日より八月二四日までの賃料催告部分について考える。前記認定のとおり控訴人Aは右催告当時右期間中の賃料として一ヶ月金四、七九九円の割合で供託していたのみであるが、右期間の催告金額は全催告金額の一少部分にすぎないのみならず、被控訴人が昭和三十一年七月一日より賃料増額の効力ありとして催告している事実、及び弁論の全趣旨によれば、被訴人Aか右期間の賃料のみを提供しても、被控訴人はその受領を拒絶する意思が明確であると認め

るのが相当である。被控訴人の当審供述中右認定に反する部分は信用し難い。

従つて、控訴人Aが昭和三一年八月一日より八月二四日まで一ヶ月金一三、七〇〇円の割合の賃料の提供をしなくても債務不履行の責を免れるものと解すべきである。

以上の認定によれば、被控訴人が昭和三四年三月三十一日の原審口頭弁論期日においてなした賃料不払を理由とする契約解除は無効である。

又控訴人Aが昭和三四年五月二日を最終としてなした前記認定の供託によつて、昭和三一年八月一日より昭和三四年三月三十一日（被控訴人のした解除の日）までの一ヶ月金一三、七〇〇円の割合による賃料は消滅したものと解される。

従つて、被控訴人の控訴人Aに対する請求はすべて失当である。

又、控訴人C、同I、同Jの本件家屋各一部占有について被控訴人の前主Bの承諾のあつたこと前記認定のとおりであるから、被控訴人の控訴人C、同I、同Jに対する請求も失当である。

よつて被控訴人の本訴請求はすべてこれを棄却すべく、これと同旨でない原判決（ただし控訴人A関係は同控訴人敗訴部分）を取消し、民事訴訟法第八九条を適用し主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 石井末一 裁判官 小西勝 裁判官 井野口勤）