

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

上告代理人の上告理由について、

原審が適法に確定した事実によれば、上告人はその賃貸家屋に対する地代家賃統制令による統制が昭和二五年七月からはずされたのを理由として、昭和二六年二月一六日賃借人である被上告人B 1 に対しては、約定賃料の五、六倍、同B 2 に対しては、約定賃料の一、七倍に相当する賃料の支払を、昭和二五年九月六日に遡つて催告し、あわせてその支払のないことを条件として賃貸借契約を解除する旨の意思表示をなしたところ、被上告人等は催告期間内に右催告に定められた金額は勿論、約定賃料額の支払もしなかつたものである。右のように催告に定められた金額が、約定賃料額を著しく超過する場合には、賃貸人の意思は、通常催告額の支払を求めにあるものというべく、特別の事情のない限りは、約定賃料額の提供をうけてもこれを受領する意思がないものと認めるのを相当とする。然るに本件においては、右の如き特別の事情は何等認められないのであるから、右催告は過大であつて無効であり、これを前提とした契約解除の意思表示はその効果を生じなかつたものというべく、これと同旨に出でた原判決は正当であつて論旨は理由がない。

よつて、民訴四〇一条、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。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	霜	山	精	一
裁判官	栗	山		茂
裁判官	小	谷	勝	重

裁判官 藤 田 八 郎

裁判官 谷 村 唯 一 郎