

主 文

原判決中被告らに対する土地明渡請求並びに被告 B 1 に対する平成二年一月二十九日以降月一五万円の割合による金員の支払請求及び予備的請求に関する部分を破棄する。

前項の部分につき本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

原告のその余の上告を却下する。

前項の部分に関する原告費用は原告の負担とする。

理 由

原告の上告理由について

一 本件は、第一審判決添付物件目録一ないし五記載の土地（以下「本件土地」といい、同目録記載の土地を同目録記載の番号により「本件土地一」などという。）を被告 B 1 に賃貸している原告が、賃料を月額一五万円に増額する旨の請求をした後に同被告が供託し続けた金額（月額二〇〇〇円）は、公租公課の額に満たない低額のものであるから、同被告には賃料債務の不履行及び信頼関係を破壊する行為があり、これに基づき賃貸借契約が解除されたと主張して、同被告に対しては、同目録六ないし八記載の建物（以下同目録記載の建物を同目録記載の番号により「本件建物六」などという。）及び地上工作物一切を収去して本件土地を明け渡し、右解除前の賃料及び解除から明渡し済みまでの賃料相当損害金を支払うこと、被告 B 2 に対しては、本件建物七から退去して本件土地四を明け渡すこと、被告 B 3 に対しては、本件建物八から退去して本件土地四を明け渡すことをそれぞれ求めるとともに、被告 B 1 に対する予備的請求として本件土地の賃料が月額一五万円であることの確認を求めるものである。

二 原審の確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

1 原告は、被告 B 1 に対して、本件土地を、堅固でない建物の所有を目的

として賃貸している。本件土地一ないし三は上告人の所有であるが、本件土地四及び五は所有者である国から上告人が賃借し、同被上告人に転貸している。同被上告人は、本件土地上に本件建物六及び車庫施設等の工作物を、本件土地四の上に本件建物七及び八を、それぞれ所有している。本件建物七には被上告B 2が、本件建物八には被上告B 3が、それぞれ居住している。被上告B 1は、本件土地の付近等に土地を所有し、その公租公課を負担している。

2 本件土地の賃料は、昭和二六年一月当時年額一四〇円であったが、その後平成二年一月三十一日までの間、上告人は、本件土地についての賃料増額請求をしたことがない。

3 上告人は、被上告B 1の夫であるD（昭和五三年死亡）に対して、昭和二六年一月分以降の賃料の支払を催告の上、同四二年六月二日に本件土地の賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。Dは、同四三年一一月ころ、同二六年一月分から同四三年一二月分までの賃料として二八万五三三六円を供託し、その後も賃料の供託を続け、Dの死亡後は被上告B 1が供託を続けたが、その供託額は、昭和五〇年六月分からは月額二〇〇〇円、本件解除の意思表示の後である平成四年七月分からは月額三万八〇〇〇円である。

4 被上告B 1は、昭和五八年、上告人のみを相手方として、本件土地一、二及び五につき借地条件を堅固な建物の所有を目的とするよう変更することを求める借地非訟事件の申立てをした。

5 上告人は、昭和六一年、被上告B 1に対して、昭和四二年にされた賃貸借契約解除の意思表示に基づき本件土地の明渡しを求める訴訟を提起した。これにより、借地非訟事件の審理は事実上停止した。

右訴訟の控訴審において、上告人は、上告人が国に支払う本件土地四及び五の賃料額と被上告B 1の供託額のそれぞれ一平方メートル当たりの金額は、前者が後者

を大幅に上回ると主張し、これを裏付ける国有財産賃貸借契約書等を証拠として提出した。

右訴訟においては、Dが催告に係る支払金額が分からないことも無理からぬものであり上告人による解除権の行使は信義別に反し無効であることを理由として上告人の請求を棄却する旨の判決が言い渡され、右判決は、平成二年一月一六日確定した。

6 上告人は、平成二年一月三十一日、被告B 1に対し、同年二月一日以降の本件土地の賃料を月額一五万円にする旨の請求をした。昭和二六年以降の公租公課の額の著しい上昇などにより平成二年二月一日の時点において本件土地の賃料額は不相当になっており、当時の本件土地の適正な賃料の額は、月額九万円である。

7 被告B 1は、平成二年二月一日当時、上告人が国に対して支払っている本件土地四及び五の賃料の額と上告人所有の本件土地一ないし三の公租公課の額の合計が、少なくとも同被告の当時の供託額である月額二〇〇〇円（年額二万四〇〇〇円）を上回っていることを知っていた。

被告B 1は、弁護士と相談の上、借地非訟事件で借地条件変更の一環として賃料も解決が図られるのでその結着を待つこととして月額二〇〇〇円の供託を続け、上告人に対しては借地非訟事件の終結まで従前額の供託を続けると回答したが、上告人は、同被告に対して右回答に異議がある旨通知した。同被告の供託額である月額二〇〇〇円は、同被告が主観的に相当と認める額である。

8 上告人は、平成二年三月一五日の借地非訟事件の審尋期日において、被告B 1が本件土地の借地権を有することを認めていた。借地非訟事件における鑑定委員会は、同年九月一三日、本件土地一、二及び五の借地条件を堅固な建物所有の目的に変更すること、借地条件変更後の賃料は、本件土地一、二及び五について月額一万〇六〇〇円、本件土地三及び四について月額三万七〇〇〇円に改定すること

が相当である旨の意見書を提出した。

9 上告人は、平成二年一二月二八日、本件訴状の送達をもって被上告B 1に対して本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。同被上告人は、上告人が本件訴訟を提起したため、同三年二月、借地非訟事件の申立てを取り下げた。

三 原審は、右事実関係の下において、次のとおり判断して、主位的請求については、賃料支払請求のうち被上告B 1に対して平成二年二月一日から同年一二月二八日まで月九万円の割合による金員の支払を求める部分を認容し、その余の主位的請求を全部棄却すべきものとし、予備的請求については、同被上告人との間で平成二年二月一日以降の本件土地の賃料月額が九万円であることの確認を求める限度で認容し、その余の予備的請求を棄却すべきものとした。

1 本件賃料増額請求は、月額九万円の限度で効力を生じたから、本件土地の賃料は、平成二年二月一日以降月額九万円に増額された。したがって、被上告B 1に対する賃料支払請求は、平成二年二月一日から同年一二月二八日まで月額九万円の割合による支払を求める限度で理由がある。

2 上告人は、D及び被上告B 1に対して平成二年一月まで賃料増額請求をしたことがないし、前訴判決が確定する平成二年一月一六日までは賃貸借契約が終了したと主張して本件土地の明渡しを求め続けていたのであるから、上告人において平成二年一月分までの供託賃料額の相当性を争う余地はない。

3 本件供託金額である月額二〇〇〇円は、従前賃料を下回らず、被上告B 1が主観的に相当と認める額であり、同被上告人は、弁護士と相談の上、借地非訟事件で借地条件変更の一環として賃料も解決が図られるのでその結着を待つこととし、上告人に対しては借地非訟事件の終結まで従前額の供託を続けると回答して月額二〇〇〇円の供託を続け、借地非訟事件における鑑定委員会は借地条件の堅固建物所有目的への変更と変更後の賃料を月額一四万七六〇〇円に改定することを相当とし

たが、上告人の本件訴訟提起により同被上告人は借地非訟事件の申立てを取り下げた、というのであるから、上告人が国に支払う国有地の賃料の額と上告人所有地の公租公課の合計額が同被上告人の供託額である月額二〇〇〇円（年額二万四〇〇〇円）を超えることを同被上告人が知っていたというだけでは、同被上告人に債務不履行や信頼関係破壊行為があったということとはできない。

四 しかしながら、原審の右三の三の判断は是認することができない。その理由は次のとおりである。

1 賃料増額請求につき当事者間に協議が調わず、賃借人が請求額に満たない額を賃料として支払う場合には、賃借人の支払額が、賃貸人において負担すべき目的物の公租公課の額及び所有者に支払うべき目的物の賃料の額の合計額（以下「公租公課等の額」という。）を下回っていても、賃借人がこのことを知らなかったときには、公租公課等の額を下回る額を支払ったという一事をもって債務の本旨に従った履行をしなかったということとはできない。しかし、賃借人が自らの支払額が公租公課等の額を下回ることを知っていたときには、賃借人が右の額を主観的に相当と認めていたとしても、特段の事情のない限り、債務の本旨に従った履行をしたということはできない。けだし、借地法一二条二項は、賃料増額の裁判の確定前には適正賃料額が不分明であることから生じる危険から賃借人を免れさせるとともに、裁判確定後には不足額に年一割の利息を付して支払うべきものとして、当事者間の衡平を図った規定であるところ、有償の双務契約である賃貸借契約においては、特段の事情のない限り、公租公課等の額を下回る額が賃料の額として相当でないことは明らかであるから、賃借人が自らの支払額が公租公課等の額を下回ることを知っている場合にまで、その賃料の支払を債務の本旨に従った履行に当たるということはできないからである。

2 本件についてこれを見るに、上告人が被上告B 1に対して賃料を月額一五万

円に増額する旨の請求をしたところ、同被上告人は、上告人所有の本件土地一ないし三の公租公課の額と本件土地四及び五について上告人が国に支払う賃料の額との合計額が月額二〇〇〇円（年額二万四〇〇〇円）を超えることを知りながら、月額二〇〇〇円の供託を続けたものであり、借地非訟事件の裁判における賃料の改定と賃料増額請求とは趣旨を異にすることや、本件土地五の所有者である国が本件借地非訟事件の相手方とされていないことからみて、右借地非訟事件の経過を重視することは相当でないことなどを考慮すると、原審の認定した事実だけでは、同被上告人のした右供託が債務の本旨に従ったものに当たるといふべき特段の事情があるといふことはできない。そうすると、同被上告人に賃料債務の不履行はないとした原審の判断及び債務不履行がないことを前提として同被上告人に信頼関係破壊行為があったとはいえないとした原審の判断には、法令の解釈適用を誤った違法があり、右違法が判決に影響を及ぼすことは明らかである。この趣旨をいう論旨は理由があり、原判決中被告らに対する土地明渡請求及び被告B 1に対する平成二年一月二十九日以降月一五万円の割合による金員の支払請求に関する部分は破棄を免れない。そして、右部分については、果たして、同被上告人の供託が債務の本旨に従ったものに当たるといふべき特段の事情があるといえるのか否か、また、同被上告人に信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があるといえるのか否かについて、更に審理判断する必要があるから、原審に差し戻すこととし、同被上告人に対する予備的請求に関する部分も原審に差し戻すこととする。

五 なお、上告人は、原判決中賃料支払請求に係る部分について、上告理由を記載した書面を提出しない。

よって、民訴法四〇七条一項、三九九条ノ三、九六条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、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	根	岸	重	治
裁判官	大	西	勝	也
裁判官	河	合	伸	一
裁判官	福	田		博