

## 主 文

原判決中、上告人の被上告人に対する本件土地の明渡請求に関する部分及び昭和四三年二月一日から右土地明渡ずみに至るまでの損害賠償請求に関する部分並びに昭和四三年二月一日から昭和四七年五月一六日までの賃料請求に関する部分を破棄し、右破棄部分につき本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

上告人のその余の上告を却下する。

前項に関する上告費用は、上告人の負担とする。

## 理 由

上告代理人武藤達雄の上告理由第二点ないし第四点について

原判決によれば、上告人は、被上告人に本件土地を木造建物所有の目的で賃貸しているものであるところ、昭和三二年七月三〇日被上告人に対し地代が比隣の土地の地代及び諸物価の高騰に比較して不相当になつたとして同年八月一日以降の地代を月額一万〇二四二円に増額する旨の意思表示をしたが、被上告人はこれを支払わず、昭和三七年六月二五日に至つて昭和三二年八月分から昭和三四年一二月分までの月額三五〇〇円の割合による地代と昭和三五年一月から昭和三七年六月分までの月額六五〇〇円の割合による地代を一時に供託し、その後も月額六五〇〇円ないし七〇〇〇円の割合による地代を供託しているにすぎないので、上告人は、約定に基づきあらかじめ催告することなく昭和四三年一月三一日送達の本件訴状をもつて被上告人に対し右地代支払債務の不履行を理由として本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしたと主張して、被上告人に対し本件建物を収去して本件土地を明渡すことを求めていることが、明らかである。

これに対し、原審は、上告人の右賃料増額の請求は、昭和三二年八月一日以降月額九〇〇〇円の範囲内において効力を生じたとしたうえ、被上告人は右増額地代を現実に支払わないのみならず、弁済の提供をして受領を拒まれたことがないのに地

代を供託したのであるから、右賃料支払債務の不履行の責は免れないとしたが、賃料支払債務の不履行を理由とする契約解除権は、一〇年の時効により消滅すると解するのが相当であるところ、本件では、一回でも地代の不払があつたときは催告を要せず直ちに本件賃貸借契約を解除しうる旨の特約があつたのであるから、上告人は、昭和三二年九月一日には本件賃貸借契約を解除しうるに至つたのであり、したがつて、上告人が本件賃貸借契約解除の意思表示をした昭和四三年一月三十一日当時には、すでに右解除権は時効により消滅していたと判示して、被上告人の右解除権の消滅時効の抗弁を容れ、上告人の請求を棄却した。

ところで、賃貸借契約の解除権は、その行使により当事者間の契約関係の解消という法律効果を発生せしめる形成権であるから、その消滅時効については民法一六七条一項が適用され、その権利を行使することができる時から一〇年を経過したときは時効によつて消滅すると解するのが相当であるが、本件では、上告人の契約解除理由は、昭和三二年八月以降昭和四三年一月までの地代支払債務の不履行を理由とするものであるところ、被上告人の右長期間の地代支払債務の不履行は、ほぼ同一事情の下において時間的に連続してされたという関係にあり、上告人は、これを一括して一個の解除原因にあたるものとして解除権を行使していると解するのが相当であるから、たとえ一回でも地代の不払があつたときは催告を要せず直ちに契約を解除することができる旨の特約があつたとしても、最初の地代の不払のあつた時から直ちに右長期間の地代支払債務の不履行を原因とする解除権について消滅時効が進行するものではなく、最終支払期日が経過した時から進行するものと解するのが相当である。

そうすると、上記判示と異なる見解のもとに、本件賃貸借契約の解除権は時効により消滅したとして被上告人の右解除権の消滅時効の抗弁を容れ、上告人の請求を棄却した原判決には、解除権の消滅時効の起算点に関する法律の解釈適用を誤つ

た違法があるものというべく、右違法は判決に影響を及ぼすことが明らかであるから、論旨はこの点で理由があり、原判決中、上告人の被上告人に対する本件土地明渡請求及び昭和四三年二月一日から右土地明渡ずみに至るまでの損害賠償請求を棄却した部分は、その余の論旨につき判断を加えるまでもなく、破棄を免れず、原判決中の右部分が破棄を免れない以上、予備的請求として認容された昭和四三年二月一日から昭和四七年五月一六日までの賃料支払請求に関する部分についても当然に破棄を免れない。そして、右各破棄部分については、更に審理を尽くさせる必要があるから、これを原審に差し戻すこととする。なお、本件上告中、昭和三二年八月一日から昭和四三年一月三一日までの賃料支払請求に関する原判決の破棄を求める部分については、上告人は民訴法三九八条に違背し民訴規則五〇条所定の期間内に上告の理由を記載した書面を提出しないので、同部分に関する上告は却下を免れない。

よつて、民訴法四〇七条一項、三九九条ノ三、三九九条、三九八条、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。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	伊	藤	正	己
裁判官	環		昌	一
裁判官	横	井	大	三
裁判官	寺	田	治	郎