

## ある家屋明渡等請求事件

村 井 衡 平

### 訴 状

請求の趣旨および請求の原因は、次のとおりである。

#### 請求の趣旨

- 一 被告は原告に対し、別紙物件目録記載の建物を明渡せ。
  - 二 被告は原告に対し、金一八万六〇〇〇円ならびにこれに対する本訴状送達後支払済にいたるまで年五分の割合による金員を支払え。
  - 三 被告は原告に対し、昭和六年四月一日以降第一項の明渡し済みまで月額金五万三〇〇〇円の割合による金員を支払え。
  - 四 訴訟費用は被告の負担とする。
- との判決ならびに仮執行の宣言を求むる。

ある家屋明渡等請求事件

#### 請求の原因

- 一 原告は被告に対し、昭和四三年四月二八日、本件建物を賃料月額金一万八〇〇〇円、毎月末までに翌月分を原告方に持参払い、期間二年間の約定で賃貸した。
- 二 賃料は次のとおり改定された。
  - 昭和四五年五月分より、月額金二万円。
  - 昭和四七年五月分より、月額金二万二〇〇〇円。
  - 昭和五一年五月分より、月額金三万五〇〇〇円。
  - 昭和五三年五月分より、月額金四万円。
  - 昭和五四年五月分より、月額金四万五〇〇〇円。
  - 昭和五六年五月分より、月額金五万円。
  - 昭和五九年五月分より、月額金五万三〇〇〇円。
- 三 原告と被告は、被告が二カ月以上賃料の支払いを怠った

(一五一) 一五一

たとき、または被告が賃料の支払いをしれば遅延し、その遅延が賃貸人と賃借人の信頼関係を著しく害すると認められるときは、原告は催告をしないで契約を解除できると約定した。(昭和五一年四月二八日以降の各契約書第八条第一号、第二号)

四 被告は、昭和五〇年四月分の賃料金二万五〇〇〇円、同年六月分の賃料金三万円、同年七月分の賃料金三万円、同年八月分の賃料金三万円、昭和五一年四月分の賃料金三万五〇〇〇円、同年六月分の賃料金三万五〇〇〇円、同年七月分の賃料金三万五〇〇〇円の合計金二五万円の支払いを怠った。

そのため、原告は、昭和五一年七月一七日右支払いを催告したうえ、同月末日、被告との賃貸借契約を解除した。これに対し、被告は、事業の倒産により窮状にあることを訴え、今後は違約なく支払う旨を懇願し、昭和五一年八月三〇日に次のとおり確約した。

同年九月分以降の賃料は毎月三〇日に支払う。前記未払家賃二五万円(以下、未払家賃一という)は九月以降毎月三〇日に三万五〇〇〇円ずつ分割して支払う。これらの支払いのいずれかを一度でも遅延したときは、直ち

に明渡しを求められても異議がない。そこで、原告は、明渡しを保留した。

五 しかるに、被告は右約定に反し、未払家賃一を二回合計七万円支払っただけであった。なお、被告が本件建物の屋根を一〇万円で修繕したというので、昭和五八年頃、原告は未払家賃一の残額一八万円の内金と相殺したことがある。したがって、未払家賃一の残額は金八万円であるが、被告は原告の催告にもかかわらず、いまだにこれを支払わない。

また、被告は、前記確約にもかかわらず、また原告の催告にもかかわらず、同年九月分以降の賃料の支払いをしはば怠り、二カ月を常に滞納のまま、当月分を翌月末に支払うという状態になっていた。すなわち、後述の契約解除通知を發した昭和六一年三月二九日現在においては、同年三月分までの賃料が支払われていなければならないが、同年一月分までの賃料しか支払われておらず、同年二月分および三月分の賃料一〇万六〇〇〇円が未納であった。(以下、未払家賃二という)

このように、昭和六一年三月二九日現在の未払賃料は、未払家賃一の残額八万円と未払家賃二の合計一八万六〇〇

○円になっていた。

すなわち、被告は、二カ月分以上の賃料の支払を怠っており、また賃料の支払いをしはば遅延し、その遅延が信頼関係を著しく害するものであり、被告のこれらの賃料未払は賃貸借契約第八条一号および二号の契約解除事由にある。

六 原告は、昭和六一年三月五日頃、被告に対し、アパートを新築したいので本件家屋を明渡ししてほしいと申し入れた。

これに対して被告は、本件建物の敷地（宅地三四六・三四平方メートル）について借地権を有しており、敷地について半分の権があると称して、明渡しを拒否し、訴訟してもらってもかまわないと答えた。

七 そこで、原告は被告に対し、昭和六一年三月二十九日付同月三十一日到着の内容証明郵便で、第五項の事由により、賃貸借契約の解除、および建物引渡しの意思表示をなした。（なお、原告は被告に対し、同年四月一日付同月一二日到着の内容証明郵便で、予備的に、建物自己使用の必要により正当事由による解約申入れをなしている）

八 よって、原告は被告に対し、建物賃貸借契約解除に基き、

ある家屋明渡等請求事件

本件建物の明渡しを求め、昭和六一年三月末までの未払賃料金一八万六〇〇〇円とこれに対する本訴状送達後支払済にいたるまで民法所定の年五分の割合による遅延損害金を求め、賃貸借契約解除の翌日である同年四月一日以降建物明渡しにいたるまで、賃料相当損害金として、月額五万三〇〇〇円の割合による遅延損害金の支払いを求める。

被告はこれに対して、次のとおり答弁した。

### △答 弁 書▽

第一 請求の原因に対する答弁

一 請求の原因第一項の事実中、昭和四三年四月頃、賃料月額一万八〇〇〇円で賃借していたことは認め、その余は否認する。

二 同第二項の事実、認める。

三 同第三項の事実中、契約書に原告主張の如き文言が印刷されていることは認めるが、原被告が約定したとの点は否認する。

四 同第四項の事実中、昭和五〇年頃から五一年頃にかけて、合計金二五万円の賃料の支払が滞り、これを分割して支払

(一五三) 一五三

う旨の合意が成立したことは認めるが、その余は否認する。

五 同第五項の事実中、七万円を支払い、屋根の修繕費一〇万円を残額一八万円の内金として相殺したとの点は認め、その余は否認する。

六 同第六項の事実中、原告が明渡を申入れたこと、被告がこれを拒否したことは認め、その余は否認する。

七 同第七項の事実中、第五項の事由によりとの点は否認し、その余は認める。

## 第二 被告の主張

一 被告は、事業の不振のため昭和五〇年頃倒産状態になり、賃料が一部滞り、結局合計二五万円の怠納となった。

しかし、原告は、被告の状況を理解し、支払の催告もなく、金員ができる都度分割して支払ってくればよいとのことであった。

二 被告は、昭和四三年以来、本件建物を賃借しているが、原告は本件建物を一度も修繕したこともなく、被告がフスマ、たたみの取替や、板塀とブロック塀の取替工事等の修繕をなしてきた。

被告は、昭和五八年頃、雨漏のため屋根を修繕し、その費用として金一〇万円を原告に返還を求めたところ、未払

賃料残金一八万円と相殺することになった。その際は、被告は原告との間で、今後も修繕箇所が生ずるので、その将来の修繕代金として未払賃料残金八万円を保留したいと申し出たところ、原告は快くこれを承諾したので、被告は将来充当すべき修繕代金として保留していたものである。

その後、被告は原告から右金員について支払の催告を一度も受けたことはない。

三 原告は、昭和六一年三月一五日頃、被告に対し、本件建物を取毀し、八戸建てアパートを新築したいから、明渡して欲しい旨の申入をしてきたが、被告はこれを拒否した。

ところが、原告は、昭和六一年三月二九日、一転して賃料先払いの約定であり、被告が二カ月分滞納し、前記八万円も未払いであるとし、いきなり賃料不払を理由に本件建物の賃貸借契約を解除し、明渡請求をなしてきた。

しかし、前記のとおり、被告には賃料不払の事実はない。被告は原告に対し、昭和六一年三月一八日、前記約定どおり二カ月分の賃料の集金方を催促し、さらに同年四月一日、右賃料と前記八万円を準備し、集金方を催促したが、これを拒否し、本件訴訟を提起してきたものである。

被告は原告の受領拒否により、前記八万円と本件賃料を

供託している。

以上、被告には、賃料未払の事実はなく、原告の本件賃貸借契約解除は無効である。また、被告が信頼関係を破壊した事実もない。

### 《和解期日》

原告双方の主張が出揃った段階で、裁判官の職権による和解期日が指定された。当日は双方が弁護士と同道のうえ、交互に裁判官と面談し、和解を勧告されたが、主として立退料の金額をめぐる主張が折り合わず、和解は不調に終わった。

### 《当事者本人尋問》

当事者双方による証拠の提出に引続いて、各本人尋問が行われることになった。裁判長は、証人席の原告に対して、まちがひなく本人であることを確かめたうえで、尋問に先立って宣誓してもらう必要がある旨を告げ、もしうそを言った場合は、原告本人であっても過料の制裁が科せられることがあるとして注意を与え、宣誓書を読みあげさせ、署名捺印させた。

ある家屋明渡等請求事件

### 宣誓書

良心に従って事実を述べ何事も隠さず又何事も附け加えないことを誓います

原告本人 氏名 (印)

本人調書によれば、原告に対する尋問の内容は次のとおりである。

#### 原告代理人

1 あなたは本件建物を被告に賃貸していましたね。はい。

2 本件建物および敷地はあなたの所有ですか。

建物は私と妻の二分の一ずつの共有で、その敷地は私と妻と私の子供二人が四分の一ずつ共有しています。登記簿上もそうなっています。

3 被告に本件建物を貸したのはいつですか。

昭和四三年四月二八日だったと思います。

甲第六号証 示す（賃貸借契約書）

4 これがその契約書ですか。

はい。

5 賃料一万八〇〇〇円、毎月末日に翌月分を持参するとい  
う約定ですね。持参払というのは確認していますね。  
契約書を作った時に口頭でも確認しています。

6 被告の賃料が不払いになったことがありましたか。

はい。

7 いつごろですか。

被告が最初に賃料の不払いをしたのは、昭和五〇年  
の四月分でした。五月分は銀行で払い込まれました  
が、六、七、八の三カ月分が不払いになりました。

8 不払いなので集金に行ったことがありますか。

被告が払わないので、私の方から集金に行きました  
が、払わないのです。

9 勤務先にまで被告が電話をしてきたことがありますか。

はい。私の研究室に被告から電話があり、助けると  
思っただけで、くれと一家心中でもしかねない雰囲気  
でした。

10 あなたは大学の教授ですね。

はい。

11 どの大学ですか。

阪神大学法学部です。

12 あなたは被告からそう言われてどうしたのですか。

私もとにかく払ってくれなければ困ると言ったので  
すが、払ってもらえなかったのです。

13 被告は昭和五〇年九月分から払ったのですか。

昭和五〇年の九月からは支払いがありました。銀  
行振込にすると払ってくれないので、集金に行くよ  
うになりました。

14 被告は昭和五一年四月分からまた払わなくなったので  
すか。

昭和五一年の四月から四、五、六、七の四カ月分は  
ど払ってもらえないことがありました。

15 滞納額は。

賃料の不払いは、昭和五〇年と五一年の二回あって、  
合計二十五万円たまりました。

甲第九号証一 示す(家賃支払催告書)

16 催告の内容証明を出したのですか。

これは、そのたまった分を支払えという内容証明で  
す。

17 被告は支払いましたか。

支払いがないと解除するといっているのに、支払いがありません。

甲第一〇号証一 示す(家屋明渡請求通知書)

18 それでも支払いがなかったので、明渡請求の内容証明を出したのですか。

そうです。

19 反応はありましたか。

助けると思って待ってほしいと泣きつかれました。

取りに行っても同じことを言うのみです。

甲第一一号証 示す(覚書)

20 そしてこの覚書を結んだのですか。

それで仕方なく作りました。

21 日付が訂正されていますか。

二八日を三〇日に訂正したのは、被告の希望をいれようしたと思います。

22 その内容は、

昭和五十一年八月三〇日に、私があらかじめこうしたいと思っていたことを書いて被告の家にもって行き、内容を被告と十分確認した上で、被告が了承してサインをし、このとおり決まったのです。

ある家屋明渡等請求事件

23 被告はきちんと払いましたか。

被告はこの二五万円のうち、三万五〇〇〇円を二回払ったのみで、それ以後は払っていません。

24 毎月の家賃も遅れがちになったのではありませんか。

覚書の一項に書いてある毎月の家賃は、三〇日に行くとさきの分を払うということだったので、契約を解除するまでずっと二ヵ月分ずつ遅れていました。

後出の乙第一号証 示す(領収書)

25 昭和五七年五月分は六月二〇日に支払っており、このころにはすでに二ヵ月遅れていたのですか。

昭和五七年五月分は昭和五七年六月二〇日にもらっています。本来、六月の二〇日に行くくと七月分をもらはずですが、五月分としてもらっているという事は、二ヵ月分遅れているということです。

後出の乙第二号証 示す(領収書)

26 全部二ヵ月遅れですね。

これも同様に二ヵ月分ずつ遅れています。

27 遅れているということは被告に言っていますね。

二ヵ月分遅れているということはいつも言っています。

したが、そのうち追いつきますと言いながら、追いついたことはないのです。

28 昭和五八年一月に一〇万円相殺の処理をしたことになっていますね。

被告から屋根を修繕したから二五万円のうち一〇万円を相殺してほしいという申出があり、昭和五八年四月に不払いの分のうち一〇万円を相殺して処理しました。

29 修繕はあなたに断わって行なったのですか。

屋根を修繕するのも私にことわってしたのでなく、どうするという説明もなかったのですが、直したと屋根瓦と領収書をみせられたのです。私は挨拶もないので何を言うかと思いましたが、しつこく言われてやむなく応じました。

30 覚書の未払いのうち、八万円が残っているということは通帳にも書いていますね。

二五万円の未払い分のうち、結局八万円が残り残りました。

後出の乙第二号証の二枚目 示す(領収書)

31 乙第二号証では、昭和六一年二月二八日の領収印が最後

なっていますが、この時点では未払金はいくらですか。

この最後の昭和六一年二月二八日の段階では、八万円と二カ月遅れた分一〇万六〇〇〇円のあわせて一八万六〇〇〇円が未払いです。

32 覚書では、一回でも遅滞すると明渡すとなっていますね。はい。

33 契約書ではどうですか。

契約書では二カ月遅滞したら明渡しを求めることができます。それで明渡しを求めました。

34 これだけの不払いがあれば、解除して明渡しを求めるところができるわけですね。

そうです。

35 とところで、話しは変わりますが、本件建物を建て変えて、自分で使おうと考えられたことがありますね。

本件建物を建て替えて自分で使用するからと被告に申し出したことがあります。

36 本件建物はいつごろ建てられたものですか。

昭和二七年頃です。

37 古くなっているのですか。

終戦直後の材料の悪い時の建物なので、年月がたつ



て老朽化し、だいぶ傾いています。

38 建物の広さは。

二三坪の平家建です。

39 土地は。

一〇四坪ほどです。土地の広さに比べて建物が小さく、土地を有効に利用していません。

40 本件の土地・建物について、どのような計画を考えましたか。

土地を有効に利用して、アパートを建てて、被告には建築中はよそにいてもらって、完成後にはその一戸に入居してもらおうと考えました。

41 どういうアパートの計画をしましたか。

二階建てで、二DK八戸ぐらいを考えています。

42 資金は。

土地を担保に銀行から二〇年のローンで借り、敷金もそれに当ててつもりです。

後出の甲第一五号証一乃至三 示す（アパートの図面）

43 これがアパートの図面ですか。

アパートの計画は大手の住宅会社に相談しています。このような建物になる予定です。

ある家屋明渡等請求事件

後出の甲第一六号証 示す（アパート経営計画書）

44 これは何ですか。

建築資金等の計画書です。

45 被告の方にはどう連絡しましたか。

私は昭和六一年の三月一五日にあらかじめ被告に電話をして、家のことで相談したいと言いましたら、被告はその時すでに「条件しだいではうんと言わない」と言うのです。

46 被告方に行ったのですか。

その後、三月二日の午前中に被告のところに行き、本件建物も建てたいぶたつし、材料も悪いので、土地の有効利用のため、この機会に建て直したい。二DKのアパートにして、被告には建てている間はよそにいてもらい、完成したらその中の一戸に入ってもらいたいと思っていると説明しました。

47 被告は。

被告はこれに対して、「多分そんな話だろうと思っていた。二DKではとても狭い。二戸もらってもまだ狭い。それよりも、土地を借りているから半分権利がある。建物を借りたら土地も一緒に借りている。

（二五九）一五九

法律をやっている人がこんなことをわかってもらわな困る。訴訟をしてもらってもよろしいよ」と言いました。

48 訴訟という言葉はどうして出たのですか。

被告は、明渡や借地について、訴訟で争うという意味で言ったと思います。

49 あなたはどうしましたか。

私は、被告に土地なんか貸していない、建物を貸しただけだと言いましたが、被告が納得しないので、アパートを建てている間に移ってもらう家のこととか、細かい打ち合わせをしようと思っていたのですが、話を打ち切って帰りました。

50 被告は、土地も借りている、だから半分の権利があると  
言い張ったのですか。

そうです。私はとにかくこんな人にばかにされたことはないと腹わたが煮えくりかえる思いでした。家賃の不払いはするし、私の方では恩情をもって接していたのに、人を侮辱した暴言を吐かれ、明渡しを求め訴訟になっても仕方がないと思いました。

甲第一二号証一 示す(契約解除通知)

51 そこでこの内容証明を出したのですか。

そうです。

甲第一三号証 示す(通知書)

52 これは何ですか。

被告からの回答です。

甲第一四号証 示す(通知書)

53 これは。

さらに私がした返答がこれで、本件訴訟となりました。

54 現在、本件土地の利用についてどう考えていますか。

私は今も、一日も早く計画を実現したいと思っています。

被告代理人

1 昭和四三年以降ずっとあなたの方から集金に行っていたのではないですか。

行かないと払ってくれないので、行っていました。持参払いの約束だったのですが、便宜上行っていたのです。被告が私のところに持ってきたことはないのです。

2 当初から、当月分翌月末日払いとなっていたのではないのですか。

ちがいます。今月末行くと来月分をもらっていたのです。

後出の乙第一・二号証 示す

3 これをみると当月分翌月末払いになっていますが、昭和四三年からずっとこうしていたのではないのですか。

ちがいます。これは二カ月分遅れているのです。

4 当月分を翌月の末に払うようになったのはいつですか。

覚書を書いたころです。その前はそういう支払状態ではなかったのです。

5 被告がそういう払い方をしていたのをあなたの方で了承していたのではないですか。

そんなことはないです。了承などしていません。ずっと二カ月分遅れていると被告に言っていました。

被告は、そのうち追いつくといいながら払ってくれないのです。そんな約束をしたことはないです。

6 本件建物をあなたの方で修繕したことは一度もないですね。

はい。そうです。

7 一〇万円を相殺するという話のとき、残金の八万円については、これからの修繕費としてとっておくという話ではなかったのですか。

そんな話をしたことはないです。そのときにこれらの修繕の話をしたこともないです。相殺の話をしただけです。

甲第一一号証 示す(覚書)

8 このときになぜ家賃不払いをしたかという理由を被告は言っていましたか。

事業に失敗したといっていました。

9 それに対してあなたの方は、被告の事情をよく理解して、払えるようになったら払ってくれと言ったのではないですか。

ちがいます。泣きつかれたから仕方なしに待っていたのです。

10 この覚書は、あなたが全文を書いて、内容の説明もなく、署名のみ被告の方にしてもらいに行ったのではないですか。

説明しました。被告の言い分を聞いて日付を三〇日と訂正したぐらいで、被告は内容を了承しています。確認の上で署名してくれたのです。

11 昭和六一年三月一五日に被告に電話されたとき、被告は何んと言いましたか。

私は家のことについて相談したいと言っただけなのに、被告は条件しだいではうんと言わないと言ったのです。

甲第一二号証一 示す(契約解除通知)

12 これは何ですか。

これはアパートの話を被告に拒否されたので、だんことして明渡して欲しいと思い、弁護士に相談したあと、訴訟になっても仕方がないと思って出したのです。

13 その前に被告から何か話がありましたか。

これを送る前に被告から電話があり、家賃の用意ができたと言ってきました。

14 それは昭和六一年二月分の家賃を今までどおりに取りにきてくれという電話ではなかったですか。

家賃用意できたという電話でしたが、私は取りに行く必要を認めなかったのです。

裁判官

1 被告はいつの分の家賃のことを言っていたのですか。

遅れているので、三月に行くということは、昭和六一年の二月分のだと思いますが、被告は何月分の家賃とは言わなかったのです。その時期には昭和六〇年の一二月分が入り、昭和六一年の一月分も入っているのです、二月分ができたということかと思いますが、正確にはわかりません。

被告代理人

15 そういう電話があったにもかかわらず、家賃を取りに行かなかったのはどうですか。

三月の二日に被告のところへ行ったときに侮辱的なことがあり、だんことして明渡を求めようと思っていたからです。

裁判官

1 あなたが昭和六一年三月二日に被告方に行ったとき、どのような話しになったのですか。

さきほど証言した程度の話だけでものわかれになり、いづごろアパートの建築にかかるとか、工事中被告

に出て行ってもらおうとすると、その引越しの費用とか、その間の家賃をどうするかという具体的な話は、しようと思っただけですが、そこまでは話はいかなかったのです。

(続行)

被告代理人

甲第一六号証 示す(アパート経営計画書)

1 あなたは本件建物を取壊してアパートを建てる予定のようですが、この計画書によると、資金計画等から全戸賃貸する計画になっていますね。

住宅会社に土地の利用方法を相談すると、こんな案があるというって持ってきたのです。

2 被告にもこのような具体的な計画があると説明しましたか。

アパートを建てることは言いましたが、具体的な説明までしていません。

原告代理人

1 前回の調書二四項に「……さきの月の分を払う……」とあるのは、どういう趣旨でしょうか。

当月に翌月分を支払うと言うことです。

ある家屋明渡等請求事件

2 一三項(被告代理人)は、被告から家賃は今までどおりに取りに来てくれと言う電話があったかと言う質問になっていますが、こんなやりとりがあったのでしょうか。

家賃の用意ができたと言ってきただけで「今までどおりに取りに来てくれ」とは聞いていませんが。

甲第一七、一八号証 示す(銀行通帳)

3 本件建物の賃料は持参払いの約定と思いますが、被告は賃料をあなたの銀行口座に振り込んできたことがあったのですか。

はい、赤線で示しているのが、被告からの賃料振込みです。

4 ⑦とか⑧は。

七月分とか八月分の賃料として受取ったというメモ的に私が書き込んだのです。

5 被告の名前の記載のあるのとないのがあります。理由はわかりませんが、被告からの振込みにまちがいありません。

甲第九号証一 示す(家賃支払催告書)

6 この催告書の日付を見ると七月一二日ですが、いつまでの家賃を催告したのですか。

(一六三) 一六三

先払いですので、七月分までです。

7 前回あなたは、本件建物が傾きかけているとのべていますが、現状を見ましたか。

はい。玄関の柱が傾き、建具の上端が五センチぐらいいあっています。

甲第一七号証 示す(銀行通帳)

8 被告の名前の記載のないのは、あなたが賃料を被告から受取って振込んだものではありませんか。

いいえ。

以上によって原告本人に対する主尋問・反対尋問を終了し、原告の場合と同じ手続を経たのち、被告本人尋問に移った。

被告代理人

1 あなたは本件家屋を借りていますね。

私は妻子と三人で本件建物で暮しています。私は月のうち半分は企業調査の会社に勤めています。本業はカーテン屋でして、本件建物のある敷地にプレハブを建て、カーテン製作の作業場になっています。

甲第六号証 示す(賃貸借契約書)

2 この契約書の第〇条に、賃料は持参先払いとありますが、この点について原告から説明をうけましたか。

原告から口頭で説明をされた記憶はありません。

甲第一一号証 示す(覚書)

3 この覚書は、どのような経緯で作成されたのですか。

この時期、私は事業に失敗し、本件建物の賃料未払分が二五万円に達したのですが、原告に事情を話したところ、ぼつぼつ分割でもよいから毎月の賃料に上乘せして支払ってもらえばよいと了解して下さったので、この覚書にサインしたのです。私はこの覚書に従って未払料の分割金を二、三回履行しましたが、私に力がなく後が続きませんでした。原告から催促された記憶がありません。

4 屋根の修繕料一〇万円を未払家賃の中から相殺してもらったとのことですが、詳しく説明してください。

本件建物の補修はすべて当方の負担でした。玄関を引戸に、雨戸をサッシに、板塀をブロック塀にしたり、屋根も雨もりがするので一〇万円もかけて修理しました。原告には集金にきたときに、一〇万円かけて屋根を葺き変えたと説明すると、原告は、当時、

未払賃料が一八万円あった中から一〇万円を相殺してあげると申しました。差引未払賃料が八万円になります。私は原告にその八万円も今後の補修費に当てて欲しいと頼みましたが、原告から返事はなかったと記憶しています。しかし、昭和五八年以降、原告から未払賃料として八万円の請求はありませんでした。

5 覚書を交したのち、原告は集金にきましたか。  
きていました。

乙第一号証 示す(領収書)

6 これによると、当月分翌月末払いになっているが、原告は催促しましたか。

本件建物の賃料はこのとおり集金に來られたので支払っています。この時期に賃料が二カ月も遅れたとかで原告から催促されたことはありません。

7 原告から本件建物を取壊してアパートを建てる計画を知らされたのは。

昭和六一年二、三月頃です。

8 あなたはそれに対してどのように対応しましたか。  
当日、原告から相談にいくと電話がありました。

ある家屋明渡等請求事件

内容は申しませんでした。原告はアパートを建てる間立退いて欲しいと言いましたが、完成したら再びアパートの一戸を賃貸してあげると申しました。しかし、私はそれでは商売を続けられないからとこの申出を拒否しました。当方も借家人としての権利があることを主張しましたが、原告は黙っていました。

甲第一二号証一 示す(契約解除通知)

9 この内容証明はいつ届いたのですか。

これが届く前に、甲第九、一〇号証および甲第一一  
号証の覚書に従って、原告に家賃の用意ができた  
と電話をかけたところ、原告は弁護士に依頼したから  
と言って、いきなりこの内容証明を送ってきたの  
です。

10 現在、本件建物の賃料はどうしていますか。  
供託を続けています。

原告代理人

1 あなたは本件建物にいつから住んでいますか。

昭和四三年から同四九年にかけては私の両親が住んでいましたが、四九年以降は現在まで私がずっと住

んでいます。

2 あなたの職業は。

私は本業のカーテン屋の外に昭和五二年から大阪にある経済信用調査の会社の平取締役として勤めています。カーテン屋は昭和四〇年代までは茨木で営業し、昭和五〇年代からは本件建物で営業を続けます。昭和四九年頃、会社組織だったカーテン業は事業不振で内整理して休眠会社になっています。

甲第六号証 示す

3 あなたが本件建物に住んでいなかった間の家賃は誰れが支払っていたのですか。

私が父に生活費を送金していましたので、その中から父が支払っていたと思います。

4 本件建物の家賃は後払いですか。

後払いです。普通家賃は先払いと仰言いますが、私は他にも借家に住んだことがあります、そのときも当月分を月末に支払っていました。

5 賃料を原告の銀行口座に振込んだことがありますか。  
あります。

6 振込が抜けたことがありましたか。

昭和四九年から同五〇年にかけて抜けたことがあったので、原告が取立に来たことは間違いありません。

甲第九号証 示す(家賃支払催告書)

7 これによると賃料の支払いを怠ったとあるが事実ですか。この内容証明のとおり、本件建物の賃料支払いを怠ったことは間違いありません。

甲第一〇号証 示す(家屋明渡請求通知書)

8 この内容証明を見て、あなたは原告に助けてくれと電話しましたね。  
記憶がありません。

9 あなたは昭和五〇年から同五一年にかけて、原告の勤務先に電話をかけてますね。  
はい。

甲第一一号証 示す(覚書)

10 あなたは先程、原告が分割でもしてぼつぼつ支払ってもらえばよいと言われたとのべてますが、分割にして欲しいと電話したのはあなたからではありませんか。  
そうです。

11 ところで、あなたは覚書のとおり支払ってませんね。

収入がなかったし……力がなかったので続かなかったの



です。

12 四項に明渡条項があるのも知っていましたか。

はい。わかっています。

13 覚書に署名した後、毎月の賃料支払いも遅れましたね。

未払賃料が二回支払っただけで後が続かなかつたのはそのとおりですが、はっきりした記憶がありませんし、原告からそのことで催促された記憶もありません。

(続行)

原告代理人

1 本件建物の間取りはどうですか。

台所四畳半、茶の間が七畳半、奥の間が三畳が二つで六畳として使用、その奥の板の間が四畳半、そのもう一つ奥の納戸が三畳分、そのほか風呂場と玄関で……ここには部屋はありません。

2 家族は。

私の家族は妻と就職している娘(当二四才)です。

3 プレハブの建物は何の目的で建てたのですか。

本件敷地内にプレハブの工場を昭和四三年頃、カーテンの製造(裁断・仕立)をする目的で私が建てま

ある家屋明渡等請求事件

した。

4 現在それをどのように使っていますか。

工場内には当初から動力ミシン二台を設置し、主に私の妻が、忙しいときはパート従業員を一名使い、現在も右製造をやっています。別に看板なんか出していません。

甲第七号証 示す(賃貸借契約書)

5 この賃貸借契約書第五条に、本件建物は「居住以外には使用しない」旨の条項があるが、読んでいないのでわかりませんし、そんなことは知りません。

甲第八号証 示す(賃貸借契約書)

6 この第五条はどうですか。

右と同じです。

甲第六号証 示す(賃貸借契約書)

7 この賃貸借契約書は、昭和四三年四月二八日調印されているが、まず調印した場所はどこですか。

私方、玄関です。

8 この契約書のタイプ印刷以外の手書き記入部分は。

私が調印した時点で書いてあったと思います。

(一六七) 一六七

- 9 原告は君の目の前で書いたといっているが、いいえ。最初から書いてありません。
- 10 この手書き部分である第一六条は、組立ハウスの件で書いてあるわけだが、これはあなたにきかなければわからないことと思うが、どうですか。  
原告本人が私が建てたところ見にきていたので、知っているわけです。
- 11 あなたは本件賃料の毎月の支払方法はどの理解していたのですか。  
一カ月遅れの月末払いと、つまり四月分は五月末日払いです。
- 12 契約書にそんなことが書いてあるか。  
読んでないのでわかりません。
- 13 なぜ読まないのか。  
読む必要はないと考えているからです。
- 14 あなたの前回の調書によると、被告代理人の尋問に対し、「当月分を当月末に支払う」と供述しているが、そんな供述はしたことはありませんし、書記官が間違っていると思います。
- 15 原告側から昭和六一年三月頃、明渡しの手入れがありま
- 16 あなたは拒否したのか。  
話はありません。
- 17 原告側の「アパートを建てたい、どういうアパートにする」という話をきこうとしなかったのはなぜですか。  
きく必要がないと考えたからです。
- 18 問答無用ということか。  
そうです。出る意思がないわけです。
- 19 家賃を集金にきてくれと電話したことがありますね。  
はい。
- 20 そのとき、いくら金を準備していましたか。  
五万三〇〇〇円です。
- 21 それは「何月分」の賃料ですか。  
私が電話したのが三月一日か二日ですから「一月分」の賃料です。つまり二月末に支払うべきを二月末が日曜とかでだめだったので、三月初めに電話したと記憶します。
- 22 それで結局、原告は受領を拒否しましたね。  
弁護士に相談しているとか言っていました。

23 それで供託したわけですか。

三月五日か六日頃に供託したと記憶します。

24 供託したのは五月二〇日ではありませんか。

その前だったと思いますがね……。

25 金の準備ができてなかったのではないですか。

いいえ、準備ができてましたし、私方の弁護士へ金も届けました。

26 昭和五〇年代の未払賃料について、相殺後の八万円を支

払う意志はあったのか。

支払う意志は十分ありましたが、一応保留していません。

27 何のための保留ですか。

将来発生すべき修繕代です。

28 この八万円を六一年五月二〇日に供託したのはなぜですか。

これは四月中に準備でき、弁護士さんからそう言われて供託したのです。

29 ところで屋根を修繕したことで滞納賃料から一〇万円を相殺してもらっているが、その屋根を修繕する際、原告へ

「雨漏りがする」と連絡したのか。

言っています。家賃を取りにきたとき、ここと言いました。

30 原告は修繕については。

修繕するともなんともありません。

31 それは修繕するどれ位前に言ったのですか。

一カ月位前です。現実には雨が漏ってきたから言ったのです。ところが原告はただ笑っているだけで、なにも応答がなかったのです。

32 修繕の際に見積をとったか。

とってません。

33 いくら必要かわからずに修繕をやったわけですか。

そうです。

34 修繕が終わってから、原告に「いくらかゝった」旨を言ったか。

賃料を取りにきた際、領収書を原告に見せました。

甲第一一号証 示す(覚書)

35 この覚書の支払目について「二八日」を「三〇日」に訂正しているのは、君が三〇にして欲しいと申し出たので訂正されたわけですか。

そうです。

36 このような書面は、君は読むわけだね。

「読んでくれと言って目の前に出されたので読んだのです。」

37 では賃貸借契約も「読んでくれ」と言われれば読むわけか。

そうです。しかし、あのときは読まなかったのです。

38 あのときとはいつのことか。

ずっと読んでません。

39 この覚書の四項で「一度でも遅れたら明渡す」旨の記載があるが、これは了解のうえサインしたわけですか。

そうです。しかし、明け渡しを求めるのは勝手やけど、出るとは言ってません。

### 被告代理人

1 合計二五万円の未払額について、一〇万円を修繕費として相殺し、残り八万円について、その際にどうするか話し合いをしましたか。

別に具体的にどうする、こうするの話はなかったのです。それで私としては将来の修繕費として保留していたのです。ただし、この点は私が腹の中で思っ

てただけで、原告へ言明はしていません。

乙第四号証 示す(領収書)

2 これが屋根の修繕費の領収書か。

そうです。

3 残り八万円を支払ってくれと原告からの申し入れは。

ありません。

乙第一号証 示す(領収書)

4 この二枚目左側に「(未払金)¥八〇、〇〇〇」とある部分は誰が記入したのですか。

原告本人が書きました。

5 乙第一号証の新しい通帳をもらうとき「八万円を払って下さい」という話がありましたか。

ありません。

6 家を明渡して欲しいと昭和六一年三月頃に申し入れがあり、そのあと、君は家賃を取りにきて欲しいと電話を入れたのか。

はい。

7 その電話したのは。

三月の一日か二日です。

8 明け渡せと言ってきたのは。

……はつきり日にちまで覚えてないのです。

9 アパートを建てたいと申し入れられたのは。

よく覚えていません。

乙第二号証 示す(領収書)

10 この領収書の五枚目、最後の頁に、一月分を二月二八日に支払っているが、アパートを建てたいという話があったのは、この前か後か。

これ以降だと思えます。

11 (右第28項で)家賃を取りにきてくれと電話したのは三月初め頃で、一月分の賃料ということだが。

ひょっとしたら「二月分」の賃料のことで、電話したのも四月一日か二日と思えます。

12 覚書の第二項によると、未払賃料を分割して支払うという約定になっているが、このような約束をしたのですか。

はい。

13 毎月三万五〇〇〇円を払うということだったのですか。

一応そうでした。

14 できたとき払ってくれということではなかったのですか。

そういうことではありません。

15 前回、君はできたとき払いますと言うと原告もそれを了

承してくれた旨を供述しているが。

そのように記憶しています。

16 すると甲第一号証の覚書はきつちりした約束ことではなかったわけか。

私はそのように解釈しています。

原告代理人

乙第二号証 示す(領収書)

1 この領収書は君の方で保管していて、払ったら原告が記入していたわけですか。

そうです。

乙第一号証 示す(領収書)

2 これも同様ですか。

はい。

3 乙第一号証の一枚目左側の「未払金¥八〇・〇〇〇」とあるのは、払って欲しいということで原告は書いたのではないのか。

そう思いますね。

4 乙第二号証の一枚目左側にもやはり同旨の記載があるが、これも同様ですか。

はい。

5 君としても払わなければならんと思っていましたのですね。

はい。

6 ぼちぼちでも払ったらよいと。

そうです。

7 君としては、あるとき払いの催促なしと考えていたので  
すか。

最初はそう思っていました。しかし、屋根の修繕を  
してからは、これでは出してもらえぬと思ったので、  
保留する考えに変わったのです。

被告代理人

1 家賃の支払いを一時期、銀行振込をしたことがあるね。

はい。

2 これはやはり、当月分を翌月払いということで振込んだ  
のか。

そうです。

原告代理人

1 賃料を銀行振込みとした期間は、

五回位だったと思います。

2 賃料を滞納するまで、振込みの方法が続いていたのでは  
ないのですか。

途中で具合が悪いことがあって、原告の方から「取  
りくるわ」ということになったのです。

3 君が払わぬので取りにくるということですね。  
そういうことです。

4 銀行振込みは、当月分を翌月末に振込んだということ  
すか。

そうです。

5 実体はそうではないようだが。

私はその考えで払っていました。

裁判官

1 あなたの方は、本件建物を明け渡す考えはないのですか。  
ありません。

2 条件いかによってはどうか。  
まあ、条件にもよります。

まあ、条件にもよります。

3 原告はアパートを建てる計画があるようですが、それに  
協力する気持はどうですか。

4 ありませんが条件によっては協力します。  
その条件について、具体的にどういふことですか。

まあ、立退料の問題ですね。ただ単に出て行けと言われても納得できませんのです。

## 《第一審判決》

以上で原告・被告の本人尋問を終って結審となり、改めて期日指定のうえ、判決が言渡された。左にまず主文のみ掲載する。

## 主 文

- 一 被告は原告に対し、金七〇〇万円の支払を受けるのと引換えに、別紙物件目録(一)記載の建物を明渡し、かつ、昭和六一年四月一日以降右明渡済みまで、一か月金五万三〇〇〇円の割合による金員を支払え。
- 二 被告は原告に対し、金一八万六〇〇〇円及びこれに対する昭和六一年三月一日以降支払済みまで、年五分の割合による金員を支払え。
- 三 原告の主位的請求を棄却する。

ある家屋明渡等請求事件

四 訴訟費用はこれを三分し、その一を原告の負担とし、その余を被告の負担とする。

五 この判決は、第二項に限り仮に執行することができる。

判決理由はきわめて詳細であるので、その中の主要な点のみ抜萃する。

### ① 賃料支払の方法について。

被告本人尋問の結果中には、本件建物の賃料について取立払の約定があった旨供述する部分があるけれども、前出甲第五ないし第七号証、成立に争いのない甲第八号証、第一九、二〇号証及び原告本人尋問の結果によれば、本件建物の賃貸借契約においては一貫して賃料は持参払の約定であったことが認められ、これらの証拠に照らして被告の右供述は到底信用できない。

### ② 賃貸借契約解除の意思表示の有効性について。

原告は、被告が賃料の支払をしばしば遅延した結果、原、被告間の信頼関係は崩壊し尽した旨主張するところ、なる程、被告は昭和五一年八月三〇日に覚書を差入れて、原告に本件建物の明渡請求を撤回してもらったにもかかわらず、同覚書をもって分割支払を約束した従来の未払賃料も約束

どおりには支払わず、結局、残金八万円については未だに支払っていない上、その後約一〇年の間原告から再三にわたり是正を要求されたのに、賃料の支払が約定よりも二カ月遅れの状態で推移したというのであるから、原、被告間の信頼関係は相当程度害されていたというを妨げない。しかしながら、曲りなりにも二カ月遅れで賃料は支払われており、昭和六一年二月末の時点では、従前の未払賃料の残金八万円を除き、同年一月分までの賃料は一応すべて支払済みであって、それ以前に比べて時に著しい事情の変化があったとは窺われないことからすれば、この時点において無催告解除を理由あらしめる程信頼関係を著しく害する状況に至っていたと認めることはできず、他にこれを肯認するに足りる証拠はない。……原告のした賃料不払を理由とする無催告解除の意思表示は信義則に反し、解除権の濫用であって無効であると断ぜざるを得ない。

③ 立退料ないし移転料について。

本件土地を有効に活用する目的で本件建物の明渡を求めなければならぬ原告側の必要性は、それなりに肯認し得るところであるが、一方、生活と営業の本拠として本件建物を使用している被告側の必要性も決して小さいものとはい

えず、両者を比較した場合、原告側の必要性の方が被告側のそれよりも大であるとは必ずしも一概に断定することができない。したがって、従来の賃料支払の状況や原告が明渡の交渉に行った際に被告が見せた応待の態度等に鑑みると被告は必ずしも誠実な賃借人とはいえない面があり、そのような事情を考慮に入れてもなお解除の申入に正当事由があると認めるに十分ではない。

しかしながら、明渡に際して原告から被告に相当な金銭的給付が行われるならば、本件建物の規模並びにカーテン製造の作業所として使用されているプレハブ式建物の規模及び設備内容に照らして、現下の住宅事情の下で代替建物を確保することは左程困難なことではないと認められる。

そうすると、結局、原告において立退料ないし移転料として認められる額の金員を提供することによって、正当事由は具備されるに至るというべきである。そして、正当事由を補強する必要があるとして十分な金額としては、原告が従来収受した賃料の総額、本件建物の規模、賃貸借の期間、敷金の金額等本件に頭われた諸般の事情を斟酌すれば、金七〇〇万円をもって相当と認める。

よって、原告が被告に対して金七〇〇万円を支払うこと



を条件として、本件建物の賃貸借契約は、解除の申入をした日から六カ月を経過した昭和六一年一〇月一二日の満了により終了したと認められる。

### 《和解放成立》

右の第一審判決に対して当事者双方より控訴を提起し、事件は高等裁判所に係属するにいたった。そして、高等裁判所において、受命裁判官による和解の勧告にもとずいて、左記のとおり和解が成立した。

### 和解条項

一 当事者双方は、別紙物件目録(一)記載の建物(以下本件建物という)に対する賃貸借契約が、昭和六一年一〇月一二日をもって有効に終了したこと、並びに、第一審被告が本件建物につき、何等の占有権原のないことを、相互に確認する。

二 第一審被告は、第一審原告に対し、本件建物から昭和六三年一二月二〇日限り退去してこれを明渡す。尚、第一審被告は右明渡しと同時に、別紙物件目録(二)記載の土地上に

ある第一審被告所有の木造トタン葺平屋建作業所(床面積約二八平方メートル)の所有権を放棄して、これを第一審原告に引渡して右土地を明渡す。

三 第一審原告は第一審被告に対し、本件和解解決金として金一〇〇〇万円の支払義務あることを認め、右金員のうち金五〇〇万円を昭和六三年六月三〇日限り第一審被告代理人事務所へ持参又は送金してこれを支払い、残金五〇〇万円を本件建物の明渡しと引換えに支払う。但し、第一審被告に於いて第二項の期限以前に明渡す時は、第一審被告は第一審原告に対し、一カ月前に右明渡しを予告する。

四 第一審被告は第一審原告に対し、本件建物の賃借につき差し入れた敷金の返還請求権を放棄する。

五 第一審被告に於いて、本件建物を第二項の期限内に遅滞なく明渡した時は、第一審原告は第一審被告に対し、右明渡日までの従前の未払賃料及び賃料相当損害金の支払いを免除する。

六 第一審被告に於いて、第二項の期限内に本件建物の明渡しをしなかった時は、第一審原告は第三項記載の残金五〇〇万円の支払義務を免れるとともに、第一審被告は第一審原告に対し、本件建物に対する従前の未払賃料及び賃料相

当損害金を直ちに支払う。

七 第一審原告は、第一審被告に対するその余の請求を放棄し、当事者双方は、右和解条項以外に何らの債権債務のないことを相互に確認する。

八 訴訟費用は第一、二審とも各自弁とする。

以上

追記 本稿は現実に行われた訴訟事件の記録にもとづいて、筆者が整理したものである。