

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

上告代理人渡辺一郎の上告理由第一点について。

論旨は、被上告人の無断転貸を理由とする本件賃貸借の解除をもつて権利の濫用といえないとした原審の判断は民法一条の適用を誤つた違法があるという。

しかし、所論の点に関する原判決の認定の事情のもとにおいて、原判決のした判断は、当審も正当として是認しえないわけではない。

原判決には、所論のような違法はなく、論旨は、結局、原判決の認定しない事実を前提としてこれを非難するか、または、独自の見解に立つて原判決を非難するものであつて、採用しがたい。

同第二点について。

原判決が適法に確定したところによると、本件土地は被上告人の所有であつて、上告人は本件土地上に本件建物を所有し占有しているところ、上告人・被上告人間の本件土地の賃貸借契約が適法に解除されたというのであるから、被上告人は、本件土地の所有権に基づいて、上告人に対し、本件建物収去土地明渡を請求しうることは明らかである。

原判決には、所論のような違法はなく、論旨は、採用しがたい。

同第三点について。

しかし、賃貸借の解除当時従前の賃料が他に比して低額であるなどの事情のため賃貸借の目的物件を右賃料の額よりも高額で他の第三者に賃貸しうるような場合には、目的物件の所有者は、その高額の賃料額相当の損害金を不法占有者に対し請求しうるものと解するのが相当である。

そして、原判決の判示するところによると、被上告人の主張する賃料相当損害金の額は、地代家賃統制令所定の地代の限度額以下である月坪一七円の割合であることが明らかであるから、所論のごとく右金額が上告人・被上告人間の従前の約定地代より高額であつたとしても、本件のような大都会の土地については地代家賃統制令の地代で容易に第三者に賃貸しうることは明らかであるから、そのような土地の不法占有による損害賠償として、従前の賃借人たる上告人に対し前記金額を請求することはなんら違法ではない。

所論は、独自の見解として排斥を免れない。

よつて、民事訴訟法第四〇一条、第九五条、第八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	柏	原	語	六
裁判官	石	坂	修	一
裁判官	五	鬼	上	堅
裁判官	横	田	正	俊
裁判官	田	中	二	郎