

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

上告人A 1の代理人弁護士中塚正信、上告人A 2代理人弁護士安井鹿土の上告理由第一点について。

しかし、控訴人（被上告人、原告）は、被控訴人（上告人、被告）A 2に対し建物収去土地明渡ならびに損害金の支払を求め、被控訴人A 1に対しては、当初A 2と連帯して右債務すなわち建物収去土地明渡ならびに損害金の支払を履行すると共に右土地より退去すべしとの請求をしたが、控訴審において被控訴人両名は連帯して建物収去土地明渡ならびに判示損害金の支払をせよと訂正して被控訴人A 1に対する土地よりの退去を省いたものであること記録上明白である。されば、原判決の説示は、明瞭かつ正当であつて、所論の違法は認められない。

同第二点、第四点、第六点について。

しかし、控訴人は、判示事情の下で結局被控訴人A 2を賃借人、同A 1を連帯保証人として判示使用目的のための賃借申入に応じることとなり、被控訴人らも右事情を諒として本件賃貸借が成立したことが認められ、甲第一号証は虚偽の表示であり、賃借人は被控訴人A 1であるとの被控訴人らの主張を認めて右認定を覆すべき確証はない旨の原判示事実認定は挙示の証拠関係に照し肯認できる。所論は、原審が適法になした事実認定を非難するか、又は、結局賃借人は如何なる場合でも自ら賃借物を使用しなければならないものとの独自の见解をもつて原判決に所論の違法あるがごとく主張するに帰し、採ることができない。

同第三点について。

しかし、所論原判示は、上告人らの無断転貸の事実を争わないとしたものではな

いこと明らかであるばかりでなく、同判示は被上告人の主張を排斥し結局上告人らの利益に帰するものであるから、原判決に影響を及ぼさないこと明らかであつて採ることができない。

同第五点について。

しかし、原判決の確定したところによれば、上告人A 1は上告人A 2と賃借人としての義務につき連帯保証をし、本件賃貸借は期間満了により終了したものであり、且つ、本件建物は上告人A 1の所有であるというのであるから、原判決が原状回復義務として上告人両名に対し本件土地の明渡を、さらに上告人A 1に対し右建物の收去を命じたことは正当であつて、所論の違法は認められない。

同第七点について。

しかし、所論予備的主張は本訴の完結をさして遅延せしめるものとは認められないから本件異議は採用しない旨の原判決の判断は、本件訴訟の経緯、原判示関連等を考察すると是認できないことはない。それ故、所論は採ることができない。

同第八点について。

しかし、本件損害額の予定がその後の経済事情の激変により普通損害額算定の基準となる統制賃料額にも遙かに及ばなくなつたような場合にも賃貸人の不利益に拘束力をもつ趣旨で約されたものとは見られない旨の判断は、原判示契約成立のいきさつ、期間を短期とした事情及び甲第一号証により認められる本件賃貸借の全条項から見てこれを正当として是認できる。されば、所論（ロ）は採用できない。

また、本件土地が明け渡されれば控訴人において建物の所有の目的に使用できることは、原判決挙示の検証の結果により明白であるとの原判決の認定もこれを首肯できるから、この認定の下に既に終了した賃貸借契約の使用目的如何にかかわらずその明渡遅延による損害金は前記使用しうべかりし状態を前提として定むべき旨の原判決の判断、並びに、昭和二八年度までの評価の昇騰の事情に徴すれば、市街の

宅地である本件土地の昭和二九年度以降の評価額は昭和二八年度のそれを下らない
ものと推認するのが相当である旨の原判決の判断は、すべて、これを正当として是
認できるから、所論（イ）も採用できない。

よつて、民訴四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員の一致で、
主文のとおり判決する。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	斎	藤	悠	輔
裁判官	入	江	俊	郎
裁判官	下	飯 坂	潤	夫
裁判官	高	木	常	七