

## 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

上告代理人梶田光の上告理由第一点について

所論は、要するに、地代家賃統制令（以下「同令」という。）の適用のある本件土地の地代につき、裁判所が同令の統制額を超えてでも適正妥当な額を定めることができるとした原審の判断は、同令一〇条の解釈適用を誤つたものである、というにある。

ところで、同令の規定によると、建設大臣は、地代又は家賃の停止統制額又は認可統制額が公正でないと認められるに至つたときは、これに代わるべき額又は修正率を定めることができ、この場合には、右の代わるべき額又は修正率を乗じた額を停止統制額又は認可統制額とするものとし（五条）、また、都道府県知事は、所定の事由がある場合に、貸主の申請により地代又は家賃の停止統制額又は認可統制額の増額を認可し、あるいは職権又は借主の申請によりその減額を認可することができる、そのようにして認可された額を認可統制額とするものとしているが（七条、八条）、これと並んで、裁判、裁判上の和解又は調停によつて地代又は家賃の額が定められた場合には、その額を認可統制額とする旨を規定している（一〇条）ところからすると、同令一〇条は、所定の事由がある場合に建設大臣又は都道府県知事が停止統制額又は認可統制額（以下、両者を併せて「統制額」という。）の増減をはかりうるのと同様の意味において、裁判、裁判上の和解又は調停による場合には、必ずしも統制額に拘束されることなく適正な地代又は家賃の額を定めうることを予定した規定であると解することができるばかりでなく、もともと地域性と個別性を有する地代又は家賃については、建設大臣又は都道府県知事によつてなされる統制

額の修正又は増額、減額が画一的になり易く、具体的妥当性を欠く場合を生ずるおそれがないではないから、地代又は家賃の額をめぐる紛争解決を目的とする裁判、裁判上の和解又は調停にあつては、必ずしも統制額に拘束されることなく適正な額を定めうるものと解するのが合理的である。なお、昭和四一年法律第九三号借地法等の一部を改正する法律附則八項は、借地法一二条一項又は借家法七条一項に基づく裁判、裁判上の和解又は調停において、統制額を超える地代又は家賃の額を定めうることを前提とした規定であると解されないではない。かような次第で、同令一〇条によれば、同令の適用のある借地又は借家につき裁判、裁判上の和解又は調停によつて地代又は家賃の額を定める場合には、必ずしも統制額に拘束されることなくこれを超えてでも適正な額を定めうるものと解するのが相当であり、ただ、右の適正な額というためには、同令の趣旨を尊重し、当該借地又は借家に適用される統制額をも考慮に入れた相当の金額であることを要するものというべきである。してみると、これと同旨の原審の判断は正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は、採用することができない。

#### 同第二点について

所論の点に関し、原判決は、挙示の証拠により本件土地の価格、公租公課及び近隣の土地の賃料がいずれも上昇したことを認定したうえ、本件土地の賃料が約一七年間増額されていない事実及びその間における物価の変動その他の経済事情等を彼此総合して、昭和四〇年二月当時において本件土地の既定の賃料（坪当たり月額五円一二銭）が不相当になつたと認定判断したものであることは、判文上明らかである。原判決に所論の違法はなく、論旨は採用することができない。

#### 同第三点について

証拠の採否及びその取舍判断は事実審裁判所の専権に属するものであるから、原判決に所論の違法はない。論旨は、採用することができない。

同第四点について

所論の点は、自白の取消には当たらず、被上告人が請求を拡張したものであることが明らかであるから、その請求の基礎に変更がないとしてこれを許容した原審の判断は、正当として是認することができる。原判決に所論の違法はなく、論旨は採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、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。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	下	田	武	三
裁判官	藤	林	益	三
裁判官	岸		盛	一
裁判官	岸	上	康	夫
裁判官	団	藤	重	光