

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

上告代理人中間保定、同坂本寿郎の上告理由第一点について。

原審の判示したところによれば、「本件家屋の階下部分は床面積約五坪であるが、被上告人（被控訴人）が昭和二〇年一一月Dに対し貸与した当時から現在に至るまで店舗として使用しうる構造を有し、これを右Dは小鉢物料理業の、又上告人（控訴人）はゴム用品販売業の各店舗として使用していたことが認められるので、右階下部分だけを階上部分とは別個に店舗の用に供することは相当な利用方法となすべく、これを独立して賃貸するにおいては、地代家賃統制令の適用なきことが、同令第二三条第二項第三号により明らかである」というのであり、右原審の認定判断は、挙示の証拠に照らしこれを是認することができる。してみれば、原審は所論のように、被上告人（被控訴人）が従前より右階下部分を含めて本件家屋全体をDに対し所謂併用住宅として貸借せしめていたとの事実は何ら認定しておらず、所論は原審の認定していない事実関係を前提とする主張であつて、この点において失当であるばかりでなく、前記原審の認定した事実関係の下においては、原審が本件損害金を上告人（控訴人）とDとの間の約定賃料額を標準として算定したことは正当であつて、所論の違法は認められない。

同第二点について。

損害額の算定は必ずしも鑑定の結果をまたなければならないものではなく、原審の認定した事実関係の下においては、原審が本件損害金の算定につき所論の約定賃料額を標準としたことに所論の違法は認められない。

よつて、民訴四〇一条、九五条、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。

最高裁判所第一小法廷

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