

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 40(オ)254	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	賃料値上請求	原審事件番号	昭和 39(ネ)457
裁判年月日	昭和 40 年 11 月 30 日	原審裁判年月日	昭和 39 年 12 月 22 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	集民 第 81 号 237 頁		

判示事項	借地法第一二条の賃料増額の基準。
裁判要旨	借地法第一二条による賃料増額請求があつた場合においては、裁判所は、同条所定の諸契機を考量して相当な賃料を確定すべきであつて、従来の賃料にその後における地価高騰率を乗じてのみ算出しなければならないものではない。

全 文	
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	上告代理人星野国次郎の上告理由について。 借地法一十二条により、賃貸人は、従来の賃料が不相当になつたときは、 <u>相当な賃料まで値上げを請求できるのであるが、相当な賃料が何程かは、同条所定の諸契機を考量して裁判所が合理的に判定すべきものであつて、同条に「比隣ノ土地ノ地代若ハ借賃」が考量すべき一契機として明示されている以上、所論のように、従来の賃料にその後における地価高騰率を乗じてのみ算出しなければならないものではない。</u> 原判決の引用する第一審判決が、前賃料額決定後における地価高騰率は一・三倍ないし二・七倍にすぎないが、比隣の賃料が坪五〇円であること、従来本件賃料が低額であつたこと、その他の諸事情を考慮して、相当賃料は坪三〇円であると判定したのは相当であつて、これに借地法一十二条の解釈適用を誤つた違法は認められない。論旨は、原判決の認定していない事実の主張を交えつつ、以上と異なる見解を主張するものであつて、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、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。 (裁判長裁判官 五鬼上堅磐 裁判官 横田正俊 裁判官 柏原語六 裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎)

※参考：判例タイムズ 185 号 91 頁、判例時報 430 号 27 頁