

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

上告代理人弁護士下田金助の上告理由第一について。

しかし、所論のように判示各事実を一つ一つ引き出して勘案すれば、或は所論のように論結する余地もないではなかろうが、原判決はその趣旨として判示各事実を彼是照合考量して本件賃貸借は一時使用の目的の下になされたこと明らかであると判断しているのであつて、右判断は当裁判所も正当と認める。所論判例は本件に適切なものとは認められない。所論は専ら独自の所見に出でたものであつて採るを得ない。

同第二について。

しかし、原判決はその判文の示すように、本件土地の貸主は固定資産税の増額に伴い借主たるDに対し賃料の増額方を求め、その同意を得たから、爾来増額された賃料の支払を受けていたという趣旨を認定しているのであるから、この場合一方的に賃料増額の効力を生ずる借地法一二条の適用を問題とする余地はないものと言わざるを得ない。従つて、所論は原判決の趣旨を正解しないものであつて採るに足りない。

同第三について。

所論は原審において主張判断のなかつた事項に属し、当審における審理の対象の埒外に在るものである。それ故所論も採用できない。

同第四について。

しかし、罹災都市借地借家臨時処理法二条により罹災建物の借主が優先賃借権を有するのは、罹災建物の敷地についてであつて、その敷地とは罹災建物の床面積に

相当する土地だけでなく、罹災建物の利用上必要であつた周囲の空地をも含むものであるが、本件の場合原判決の認定によれば、上告人長谷、山田の所有建物の敷地と従前同人らがEから賃借中罹災した建物の敷地とは一筆の土地に在るとはいえ部分を異にする（そして現建物の敷地についてEから賃借したものとは認められない）というのであるから、原判決が本件建物の敷地について右法律を適用しなかつたのは当然であつて、原判決には所論の違法はない。

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