

主 文

原判決中上告人敗訴の部分を破棄する。

本件を広島高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人片山義雄の上告理由について。

所論は、原判決の引用する一審判決が、本件土地が三〇坪をこえることを以て昭和三一年七月一日以降地代家賃統制令の適用がなくなつたと判示したのは、同令二三条二項三号の解釈を誤つたものであるという。

原判決の引用する一審判決が、本件土地が三〇坪をこえていることを理由に昭和三一年七月一日地代家賃統制令の改正と同時に同令の適用を除外されることになつたとしていることは所論のとおりである。ところで地代家賃統制令は、建物所有を目的として賃借され、または地上権が設定された土地の借賃または地代および賃借せられた建物または建物の一部の借賃を統制するために制定されたものであり、昭和三一年四月一九日法律第七五号により改正され同年七月一日施行された同令二三条二項三号の反面解釈によれば、延べ面積が三〇坪以下の建物は、その敷地と共に依然として同令の適用を受けるのであつて、従つて三〇坪をこえる賃借土地であつても、その地上建物の延べ面積が三〇坪以下であれば、やはり右統制令の適用を受けることになるのである。

これを本件についてみるに、原判決の事実摘示によれば、上告人は本件土地が建物所有を目的として賃貸されたものと主張し、上告人もこれを明らかに争わない趣旨であることが窺われ、また一審第一回口頭弁論期日において、上告人は、被上告人から借りている土地が三〇坪以上であることは認めるが宅地（家敷地）は二七坪であるから右地代は統制価格によるべきであると主張しており、その趣旨は本件土地上に建物が存在していてその坪数が三〇坪以下であるというにあることが窺えな

いでもない。さらに一審検証の結果によれば、本件土地上に坪数は明らかでないが建物の存在していることを窺うことができる。従つて本件土地は地代家賃統制令の適用を受けるものであるとの疑いがないでもない。

然るに原審は、本件土地が建物所有を目的とする賃借地であるかどうか、本件土地上に建物が存するかどうか、その建物の延べ面積が三〇坪をこえるものであるかどうかおよび本件土地はその建物の敷地とみとめられるかどうかの諸点をなんら確定することなく、漫然本件土地が三〇坪をこえるとの一事を以て、昭和三一年七月一日地代家賃統制令の改正によつて同令の適用がなくなつたものと判断して従前の地代および統制額につきなんら顧慮することなく、近隣の地価地代を斟酌して本件土地の地代を算出したのは、地代家賃統制令二三条二項三号の解釈を誤つた結果審理不尽、理由不備の違法を犯したものとわざるを得ないから、論旨は理由があり、原判決は破棄を免れない。しかして、本件については叙上諸点につきさらに審理判断を要するものと認められるから、本件を原審に差し戻すのが相当である。

よつて、民訴四〇七条一項に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	奥	野	健	一
裁判官	山	田	作	之 助
裁判官	草	鹿	浅	之 介
裁判官	城	戸	芳	彦
裁判官	石	田	和	外