

主 文

原判決を破棄し、本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人山本敏雄の上告理由第一点について。

原審は、本件土地上にある二階建アパートは、被上告人（控訴人）がこれを買収した昭和二八年一〇月以後、階下の道路に面する部分は順次店舗ならびにその付属居住用として他に賃貸され、昭和三五年二月当時、右アパートのうち原判決別紙図面第二の（a）とある部分三七坪五合六勺（一二四・一六平方メートル）については、地代家賃統制令の適用が除外されていた旨を認定しながら、結論として、昭和三五年二月二三日上告人（被控訴人）が被上告人（控訴人）に本件地代の値上げの申入れをした当時、本件土地のうち右アパートの前記（a）部分および同図面に（b）と表示されている部分一八坪九合（六二・四七平方メートル）の合計五六坪四合六勺（一八六・六四平方メートル）に相当する部分の敷地についてのみ地代家賃統制令の適用がなく、その余の部分については、なお同令の適用があるものとし、前者については同令の統制と関係なく相当賃料額を算定し、後者については同令による統制賃料を算定したうえ、その合算額をこえる上告人の請求を排斥しているのである。

しかしながら、地代家賃統制令二三条二項によれば、延べ面積が九九平方メートルをこえる建物（当該建物の延べ面積から賃借部分の床面積または賃借部分の床面積の合計を差引いた部分の床面積が九九平方メートル以下である建物を除く。）およびその敷地については、同令の適用が除外されているのであり、前記認定事実によれば、本件アパートは、右（a）、（b）部分を別個独立の建物とみないかぎり、右にいう適用除外建物に該当することは明らかであるから、その敷地である本件土地も、すべて同令の適用から除外されるものといわなければならない。しかるに、

原審は、なんら特段の理由を示すことなく、本件土地のうち、前記（ a ）、（ b ）部分の敷地に該当する部分の地代についてのみ同令の適用がなく、その余の部分にはなお同令の適用があるものと判示しているのであつて、右判断は、同令の解釈適用を誤つたものといわなければならない。したがつて、論旨はこの点において理由があり、この誤りは原判決の結論に影響することが明らかであるから、原判決は、その余の点について判断するまでもなく、破棄を免れない。そして、本件は、さらに右の点について審理する必要があるから、これを原審に差し戻すのが相当である。

よつて、民訴法四〇七条を適用し、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	飯	村	義	美
裁判官	田	中	二	郎
裁判官	下	村	三	郎
裁判官	松	本	正	雄
裁判官	関	根	小	郷