主対の原判決を破毀する。

本件を東京地方裁判所に差戻す。

里 目

上告人は、原判決を破毀しさらに相当の裁判を求めると申立て、上告の理由として別紙記載のように主張した。

上告理由第一点について

〈要旨〉建物保護ニ関スル法律(以下建物保護法という。)第一条が、土地の賃借 人が地上に登記した建物を所有する</要旨>ことをもつて土地賃借権の登記に代わる 対抗事由としている所以は、当該土地の取引をする者は、地上建物の登記名義によ り、その名義人が地上に建物を所有し得る土地賃借権を有することを推知し得るか らである(最高裁判所昭和四一年四月二七日判決の判決理由)。そうして、土地の 取引をする者は現地を検分して建物の所在を知るのが通例であるから(最高裁判所 昭和四〇年三月一七日判決の判決理由)、その者が建物登記簿を閲覧した場合、取 引土地上の現存建物と同一と認められる建物の登記とその所有者の記載とを見出し 得るならば、その者はその所有名義人が賃借権等土地の使用権を有することを推知 し得る道理である。これを要約すれば、土地賃借権の対抗要件としての建物の登記 は、土地の取引をする者に建物の所有名義人の存在とその氏名とを知らせるに足る 記載があれば十分なのであつて、建物自体についての権利の対抗要件としての登記 と同一である必要はないのである。このように考えるならば、土地賃借権の対抗要 件としての建物の登記が、不動産登記法所定の所有権に関する登記でなければなら ぬ理由はなく、建物の表示の登記であつても、所有者の氏名の登記のあるものであ れば足るといわなければならない。

形式の面からみても、建物保護法第一条の表現は「登記シタル建物」とあつて、如何なる登記であることを要するかは規定されていない。もちろん建物の表示の登記の制度は、建物保護法制定の遥かのちに、家屋台帳登録制度に代わるものとして、不動産登記法を改正して採択されたものであるけれども、同法改正の際、あるいはその後において、建物保護法第一条の前記表現に関する手直しはない。したがつて、建物の表示の登記が所有権に関する登記とひとしく建物登記簿に記載される登記である以上、建物保護法第一条の「登記」に該当しないとはいえないのである。

また建物の表示の登記は、登記官の職権によつてされることもあるので、この場合の表示の登記にも対抗要件としての効力を認めるときは、土地賃借人はみずから権利保全の手続をとらないのに対抗要件を取得する結果となることを認めざるを得ないが、すでに登記がある以上は、第三者がこれを知り得る関係においては、その登記が当事者の申請に基くものか職権によるものかによつて差異はないわけであるから(大審院昭和一三年一〇月一日判決の判決理由)、右のような結果を招いても異とするに足りないし、この結果が土地賃借人の保護に傾きすぎると考える必要もない。

さらに、建物の表示の登記はすべての建物についてされることが制度の趣旨であるため、それが実行されたことを前提とし、かつこの登記が建物保護法第一条の登記に当ると解するときは、同条の保護をうけない土地賃借人は極めてまれとなり、借地人保護に厚い結果となることは否定できない。しかしこの結果は、借地人保護のための社会政策的規定といわれる同法の立法趣旨にかないこそすれ、これに反することにはならないと考える。

当裁判所は叙上のように判断するのであるが、翻えつて本件事案について考えるると本件において上告人の所有建物について、被上告人が土地所有となるももとは原審の登記がされていることは原審の確定した事実である(もつとも、 建物の表示の登記がされていることは原審の確定した事実を地の地番も自己といる。 第上の建物の面積は実際の面積とかなり相違しており、また所在地の地番もって、これら相違の原因は一件記録上では必ずしも明た名が登記によるがでいたとはによるがでは、右表示の登記によれば、右表示の登記にとない、被上告人の本件土地明渡請求認容の妨けとなることになり、原審は右賃貸借契約の存否について審理を関係である。しかし、原審は右賃貸借の対抗要件とならに判断したところによいるのであって、その法令解釈はさきに判断したところに、これに関いといわなければならず、その誤りが賃貸借の存否について審理を尽くさなのは、その誤りが賃貸借の存否について審理を尽くさなのようにないればならず、その誤りが賃貸借の存否について審理を尽くさなのようには、またのによりといわなければならず、その誤りが賃貸借の存否について審理を尽くさなのように対しているのである。

つた違法を招来していることは明らかである。 上告理由第一点は以上当裁判所の判断と同旨のものであるから理由があり、原判 決は破毀を免れない。よつて上告理由第二第三点についての判断を省略し、原判決 を破毀して、さらに審理を尽くさせるため本件を原審に差戻すこととし、主文のと おり判決する。 (裁判長裁判官 近藤完爾 裁判官 田嶋重徳 裁判官 吉江清景)