

主 文

原判決中、主文第一項、第二項、並びに、第五項中第一審被告 A 運輸株式会社の本件控訴を棄却するとの部分、および、主文第七項を破棄する。

右破棄部分につき本件（第一審被告 A 運輸株式会社の第一審原告 B 合資会社に対する建物収去、土地明渡の反訴請求、および、第一審被告 A 運輸株式会社の敷地賃借権不法侵害を理由とする損害賠償請求）を東京高等裁判所に差し戻す。

右以外の点に関する本件上告はこれを棄却する。

前項に関する上告費用は上告人の負担とする。

理 由

上告代理人福原政二郎、同北川豊の上告理由第一点について。

原判決は、その主文第一項において、原判決（第一審判決）中第一審原告（被上告人、被控訴人）敗訴の部分を取り消した上、その第二項において、第一審被告（上告人、控訴人）の第一審原告に対する建物収去、土地明渡の反訴請求を棄却する旨判示し、その理由として判決理由第四項で、所論摘示のとおり判示したことは、所論のとおりである。

しかし、本件建物（横浜市 a 区 b 町 c 丁目 d 番所在家屋番号 e 番の f 木造亜鉛葺平家事務所兼宿舍建坪五三坪二合）が第一審原告（被上告人、被控訴人）の所有に属したにかかわらずこれについて所有権の保存ないし取得の登記をしなかつたことは、原判決の適法に確定したところであるから、本件土地上に第一審原告が訴外 D 電鉄株式会社宛有していた本件建物の賃借権は第三者に対し対抗要件を具備しなかつたものであることは建物保護法一条の規定上明白であるといわなければならない。従つて、原判決が判示したように本件土地がもと訴外 D 電鉄株式会社の所有にかかり第一審原告は昭和二一年一月一日同会社から右土地（高架橋拱下を含む）を建物所有の目的で賃借し、同会社は昭和二三年六月一日訴外 E 電鉄株式会社に対し本件

土地を譲渡したとしても、第一審原告の本件建物に対する右賃借権は、他に特別の事情のない限り第三者である訴外 E 電鉄株式会社に対抗し得ないものといわなければならない。しかるに、原判決は、右の法理について何ら言及することなく判示のごとき理由のみをもつて右賃借権が右訴外会社に対抗できるがごとく解したのは、建物保護法一条の解釈、適用を看過したものというべく、かつ、上告人の賃借権を不法に侵害したことを理由とする損害賠償請求の点についても右法令に違背し、審理不尽、理由不備の違法あるに帰するものと認めざるを得ない（なお、代位請求を肯定するに当つては、訴外会社が被上告人に対して自己の請求権を行使して現に明渡を請求しているか否かについても審判するを要することというを俟たない）。されば、本論旨は、論旨第二点について判断するまでもなく、結局理由あり、原判決は、以上の点において破棄を免れないものと認める。そして、本件は、以上の点について原審に審理を尽さしめるを相当とするから、民訴四〇七条に従い、主文第一、二項のとおり判決すべきものとする。

ところで、上告人は、原判決中上告人敗訴の部分の破棄を求めているが、本件建物につきなした所有権取得登記の抹消登記手続をなし、かつ、該家屋を明け渡すべき敗訴部分、並びに、上告人が被上告人に対し金五三万四、三三一円及びこれに対する昭和三二年四月一四日から支払済みまで年五分の金員の支払部分、および、一八万一、二九〇円の補助工事費の不当利得反訴請求を排斥された部分については、いずれも、その不服理由を述べていない。従つて、この部分に対する上告は、その理由なきに帰するものというべきであるから、民訴三九六条、三八四条により主文第三項のとおり判決すべきものとし、なお、主文第三項についての訴訟費用については、民訴九五条、八九条、九二条に従い、主文第四項のとおり定むべきものとする。

この判決は、裁判官の全員一致の意見によるものである。

最高裁判所第一小法廷

| | | | | |
|--------|---|-----|---|---|
| 裁判長裁判官 | 齋 | 藤 | 悠 | 輔 |
| 裁判官 | 入 | 江 | 俊 | 郎 |
| 裁判官 | 下 | 飯 坂 | 潤 | 夫 |
| 裁判官 | 高 | 木 | 常 | 七 |