

主 文

原判決を破棄する。

本件を東京高等裁判所に差戻す。

理 由

上告代理人高桑瀨の上告理由について。

原判決がその挙示する証拠によつて認定した事実によれば、被上告人は昭和二七年九月頃D某から、判示建物（二）と接続していた下屋を買取つたが、右下屋は低く且つ雨漏りなどして住居として使用に耐えなかつたので、同年一一月被上告人は右下屋を取りこわし、その跡に建物（二）に接着して本件建物を建築したこと、然るに本件建物と建物（二）とは通して玄関が一つだけであり、本件建物の西側の一部は建物（二）と連つていて、両者一個の外観を呈し、本件建物（二）と接着する部分において柱等も共通に使用されており、玄関に連なる中廊下の南側においては四・五畳と寸詰りの三畳がこれらの建物に跨つていて、その間には障壁がなく、また便所は建物（二）にはなく本件建物のみにあつて、利用上も本件建物と建物（二）とは一個の物であると認められないこともないというのである。思うに右両建物は、原判決の指摘するように、本件建物には大部分新しい材料が使用されており、建物（二）の屋根は方形造であるに反し本件建物の屋根は切妻造りであり、仮に一方を取りこわしても他方に構造上影響なきものと認められるものであろうけれども、そもそも、民法三七〇条本文に基づき抵当権の効力の限界を定めるに当つては、二個の建物が全体として一個の経済上の用途に奉仕するように構造されているか否かを基準とすべきものと解すべきであるから、本件の場合二個の建物が原判決のような状態にある以上は、本件建物は民法三七〇条本文にいわゆる建物（二）に附加して一体となつている物と認めるを相当とする。そしてこの場合本件建物の坪数が建物（二）のそれよりも多少多いとか、材料が新しいとか或いは両者の屋根の形式が相

違ふとかいうが如きことは、右の結論に消長あるべきものと解すべきではない。

然らば原審としては、更に何らかの事情を附け加えない限り右両建物を別個独立の物とは判断すべきでないにかかわらず、漫然としかく判断したのは、審理不尽、理由不備の欠缺を蔵するものと言うの外なく、本件上告理由は結局理由あるに帰し、原判決は叙上の点において到底破棄を免れないものと認めざるを得ない。

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	