

主 文

原判決中第一審被告A、同Bに対する部分を次のとおり変更する。  
第一審被告Aは、第一審原告のために別紙第一目録記載の土地及び建物について横浜地方法務局昭和二十三年四月三十日受附第六二四三号を以てなした同年同月二十八日附売買による所有権取得登記の抹消登記手続をなせ。

第一審被告A並びに同Bは、それぞれ第一審原告に対し、別紙第一目録記載の土地並びに第二目録記載の建物を明け渡せ。

訴訟費用は第一・二審とも第一審被告らの負担とする。

事 実

昭和二十七年（ネ）第九二一号事件控訴人、同年（ネ）第一〇四四号事件被控訴人、第一審原告C（以下単に第一審原告とよぶ。）訴訟代理人は、昭和二十七年（ネ）第九二一号事件につき、第一次請求として、「主文第一、二、三項同旨、訴訟費用は第一、二審とも第一審被告らの連帯負担とする。」との判決、予備的請求として、「第一審被告Aは第一審原告のために別紙第一目録記載の土地及び建物について横浜地方法務局昭和二十三年四月三十日受附第六二四三号を以てなした同年同月二十八日附売買に因る所有権取得登記の抹消登記手続をなせ。第一審被告Bは別紙第二目録記載の建物から退去し、第一審被告Aは同建物を収去して、それぞれその敷地たる別紙第一目録記載の土地を第一審原告に明け渡せ。訴訟費用は第一、二審とも第一審被告らの連帯負担とする。」との判決を、昭和二十七年（ネ）第一〇四四号事件につき、控訴棄却の判決を求め、昭和二十七年（ネ）第九二一号事件被控訴人、同年（ネ）第一〇四四号事件控訴人、第一審被告A（以下単に第一審被告Aと呼ぶ。）訴訟代理人は、昭和二十七年（ネ）第九二一号事件につき、第一次請求に対し控訴棄却並びに請求の拡張部分につき請求棄却の判決、予備的請求に対し請求棄却の判決を、昭和二十七年（ネ）第一〇四四号事件につき、「原判決中第一審被告A敗訴の部分を取り消す、第一審原告の請求を棄却する。訴訟費用は第一、二審とも第一審原告の負担とする。」との判決を求め、昭和二十七年（ネ）第九二一号事件被控訴人、第一審被告B（以下単に第一審被告Bと呼ぶ。）訴訟代理人は、昭和二十七年（ネ）第九二一号事件につき第一審被告Aと同様の判決を求めた。

当事者双方の事実上の陳述は、第一審原告代理人において、「（一）第一審原告は、第一次の請求として、所有権に基き本件所有権取得登記の抹消登記手続及び本件宅地建物の明渡を求めるものであつて、別紙第一目録記載の宅地建物は登記簿の表示に従つて表示したものであり、第二目録記載の建物は右登記したる第一目録記載の主たる建物を実測に従つて表示したものである。そして第一目録記載の附属物置は、戦災により、焼失し現存しないので、原審においては特に右に対する所有権取得登記の抹消登記手続を求めなかつたのであるけれども、不動産登記法上登記したる主たる建物と附属建物は一箇の不動産とみなされるものであつて、仮令附属建物が滅失したからといつてこれを除外して主たる建物のみにつき所有権取得登記の抹消登記をなすことは許されず、又附属建物滅失による変更登記をなす必要上登記簿上の所有名義を第一審原告に回復する必要があるので、ここに請求を拡張変更して右附属物置を含む別紙第一目録記載の宅地建物につき所有権移転登記の抹消登記手続をなすべきことを求めた次第である。（二）原判決事実摘示中「第四、答弁に対する原告の主張、一（原判決五枚目裏三行目以下）」に「Dが原告の招きにより日本に来て、以来殆んど常に原告と同居していたこと」は「認める」とあるのを「否認する」と訂正する。（三）第一審原告は、別紙第二目録記載の建物は、その坪数、構造において多少相違するも、結局第一目録記載の主たる建物に相当するものであつて、両者同一の建物であると主張するものであるが、仮に両者別箇の建物であつて、登記簿上表示せられている第一目録記載の建物は戦災によつて滅失し、現存の第二目録記載の建物は第一審被告Aが建築所有するものとすれば、第一審原告は、予備的請求として、第一審原告が別紙第一目録記載の土地につき第一次請求と同一原因により現に所有権を有することを主張し、戦災により既に滅失したる第一目録記載の建物については、滅失当時における登記簿上の所有名義人としてこれが滅失登記をなすべき義務あり、それがためには登記簿上の所有名義を第一審原告に回復する必要があるので、第一審被告Aに対し予備的請求の趣旨第一項記載のよきに宅地の外右滅失建物についてもその所有権移転登記の抹消登記手続をなすべきことを求め、又、第一審被告Aは、別紙第二目録記載の建物を建築所有し、第一審被告Bは、これに居住し、いずれも別紙第一目録記載の土地の所有である第一審原告に対抗し得る権原なくして、右土地を占有しているので、第一審原告は、右土地

物件の権利関係は、第一、所有権の移転に要する登記が完了しているかどうかを確認する。次に、借地・借家関係の有無を確認する。また、抵当権などの担保権の有無を確認する。さらに、優先権の有無を確認する。最後に、他の権利関係を確認する。以上を確認した上で、物件の権利関係を整理し、権利の移転や担保の提供などの手続きを行う。また、物件の権利関係を整理し、権利の移転や担保の提供などの手続きを行う。また、物件の権利関係を整理し、権利の移転や担保の提供などの手続きを行う。

のである。Dは、第一審原告の印鑑証明書を持して第一審原告の代理人と称し、一方第一審原告が中国に在り第一審原告本人についてこれを確める手段がなかつたので、第一審被告A法定代理人Fは、Dが第一審原告の代理人であると信じたし、かく信ずるについて過失がなかつたのであるから、本件売買当時Dの右予金の封鎖解除並びに払戻に関する代理権が消滅しており、かつ本件不動産売渡行為が従前の代理権の範囲を超越したとしても、Dの代理権の消滅を知らず、これを知らないこゝとにつき過失なく、かつ同人に代理権があると信ずべき正当の理由を有した第一審被告Aに対し、第一審原告はDのなした売渡行為についてその責に任ずべきものである。（五）仮にそうでないとしても、本件土地上の建物は戦災で滅失し、第一被告Aが本件土地上に新たな建物を建築し、原始的に所有権を取得したのであるから、現在の登記簿は本件土地上の建物につき現在の権利関係に合致しておるのである。それ故登記原因に不実があつても、現在の建物登記について、以前の建物が滅失したことにより実体のない無意味な登記簿上の権利者である第一審原告の登記の抹消を求める何らの実益を有せず、かつこれが抹消登記手続を求める権利なきものである。」と述べた外原判決事実摘示記載のとおり（但し、原判決三枚目表六行目「第六三四三号」とあるは、「第六二四三号」の誤記である。）であるから、ここにこれを引用する。

証拠として、第一審原告代理人は、甲第一号証、第二号証の一、二、第三号証の一、二、三、第四号証の一ないし四、第五号証の一、二、三、第六号証、第七号証の一、二、第八号証、第九号証、第十号証、第十一号証、第十二号証を提出し、甲第三号証の一、二、第四号証の一（印鑑紙）の下方の印影、同第四号証の二、三、四はいずれもDの偽造したものであると述べ、原審並びに当審証人E、G、原審証人D、Jの各証言、原審並びに当審における第一審原告本人尋問の結果、原審における検証の結果を援用し、乙第一号証、第三号証、第九号証の一ないし十八、第十一号証の成立及び乙第十号証の一、二、三が昭和二十八年八月八日撮影にかかる本件建物の写真であることを認める、乙第二号証の成立を否認する、その余の乙各号証の成立は知らないと述べ、第一審被告ら代理人は乙第一ないし第三号証、第四号証の一、二、第五号証の一、二、三、第六号証の一、二、第七号証の一ないし五、第八号証、第九号証の一ないし十八、第十号証の一、二、三、第十一号証を提出し、乙第十号証の一、二、三は昭和二十八年八月八日撮影にかかる本件建物の写真であると述べ、原審並びに当審証人G、原審証人Kの各証言、原審並びに当審における第一審被告A法定代理人F尋問の結果、原審における第一審原告並びに被告白井建設株式会社代表者Lの各本人尋問及び検証の結果を援用し、甲第一号証、第五号証の一ないし三、第七号証の一、二、第十号証ないし第十二号証の成立を認める、甲第三号証の一、二の偽造であることは否認する、甲第四号証の一の下方の印影、同第四号証の二、三、四がそれぞれ偽造であることは知らない、その余の甲各号証の成立は知らないと述べた。

#### 理由

第一審原告が昭和十八年三月三十日別紙第一目録記載の土地及び建物を三菱信託株式会社から買い受け、同年四月一日その旨の所有権取得登記を経由したこと、第一審被告Aが右土地及び建物を昭和二十三年四月二十八日第一審原告から買い受けた旨の所有権移転登記が昭和二十三年四月三十日横浜地方法務局受附第六二四三号を以てなされていること、並びに右第一目録記載の建物中附属物置は右移転登記前戦災により滅失したが、右土地の上には現に別紙第二目録記載の建物が存在し、第一審被告らが右建物並びにその敷地である右土地を占有していることは当事者間に争のないところである。

ところで、第一審原告は、第一次に、右第二目録記載の建物は、その坪数、構造において多少相違するも、結局第一目録記載の主たる建物に相当するものであつて、両者同一の建物である旨主張し、所有権に基き第一審被告Aに対し前記所有権移転登記の抹消登記手続を求めると共に、第一審被告両名に対し右建物並びにその敷地たる第一目録記載の土地の明渡を求めているので、以下順次第一審原告の右第一次請求の可否を判断する。

まず、第一審原告の第一審被告Aに対する右所有権移転登記の抹消登記手続の請求について按ずるに、第一審原告は、右登記簿表示の第一目録記載の土地及び建物を第一審被告Aに売り渡したことはなく、右所有権移転登記手続は第一審原告名義の書類を偽造してなされた登記原因を欠く無効の登記であると主張しているので、右登記の経緯について審究する。

第三者の作成にかかり当裁判所の真正に成立したものと認める甲第八、第九号証、成立に争のない乙第九号証の五（証人E尋問調書）原審及び当審証人E、G、



[illegible]





坪四十五坪外地階四十坪であつたが、戦災にあい、本件売買の行われた昭和二十三年四月当時は、屋根は焼け落ち鉄骨の屋根張のみが残存し、四囲の外壁は残つていたが、相当に破損し、窓は外壁の穴として判る程度であり、内部は間仕切の跡がわずかに判る程度まで焼け、地下室には水や芥がたまつたこと、同年春右売買にさきだちGがDの依頼で株式会社佐野組に右建物の修繕工事の見積をさせた時、同会社は、附属建物二・五坪の新築を加え、工期六十日工費五十六万七千五百六十円と見積つたこと、右見積書には、鉄材、鉄筋の費用は記載されず、コンクリート工事として二十五立坪を記載したこと、当時右見積書のような修繕を加えた建物を新築すれば約二百五十万円を要したこと、従つて、地下室を含む右建物の焼残部分は、それ自体として相当の価値を有したことを認めることができる。かかる状態において右焼残部分がなお建物と断言するや否については結局社会通念によりこれを決するよりほか仕方ないのであるが、今次戦争において罹災した鉄筋コンクリート造建物の焼残部分がいわゆる「焼ビル」と呼ばれ、単に建築材料としてでなく、建物として売買せられ、これに修繕を加えて現実に使用されている事例の多々ある旨第三<のことは、公知の事実であつて、前記事実に右事実を考え合すときは、本件焼残部分は、そのままでは建物とし</要旨第三>ての用をなさないものであるけれども、なお建物としての主体を存し修繕可能のものであるが故に、社会通念上なお建物というべきものとなすのが相当である。さればこそ第一審被告Aが本件土地とともに右焼残建物を売買の目的となし、建物について前示所有権移転登記を経由したものであつて、右事実もまた当事者間において本件建物を滅失と見なかつたことの一つの証拠となすことができよう。右認定に反する原審並びに当審における第一審被告A法定代理人Fの尋問の結果は信用することができず、成立に争のない乙第三号証によるも右認定を左右するに足りない。もつとも、原審証人Kの証言、同証言によつてその成立を認めうる乙第四号証の一、二、第五号証の一、二、三、第六号証の一、二、第七号証の一ないし五、第八号証、原審における被告白井建設株式会社代表者L、第一審被告A法定代理人F各尋問の結果を総合すれば、白井道路建設株式会社（後白建設株式会社と商号を変更した）は、昭和二十三年八月頃から約一年にわたり前記建物に多大の修理補強、増築を加え、別紙第二目録記載のとおり鉄筋コンクリート造瓦葺地階四十九坪一合七勺、一階四十六坪七合二階四十三坪四合二勺となし、これが工事費合計七百四十三万二千二百五十八円十八銭を要した事実を認めることができるけれども、かかる事実があるからといつて右現存建物を第一審被告Aの新築したものとなすことができず、前記焼残部分がなお建物とみうべきものである以上、右修理、補強、増築、内部造作などの工作部分はいずれも右建物の構成部分となつたか、あるいはこれに附合し、右建物と一体となり、いずれも右建物の所有者である第一審原告所有に帰したものとすべきである。（もつとも右工事費を支出した白井建設株式会社あるいは第一審被告Aが民法第二百四十八条の規定に基き第一審原告に対し不当利得返還請求をなし得る外、その占有者である第一審被告らが本件建物につき支出した必要費有益費を民法第九十六条の規定に従つて第一審原告に対しこれが償還を請求し得ることはいうまでもない。）

叙上の次第であつて、第一目録記載の主たる建物は戦災によつて滅失せず、現存の第二目録記載の建物は此理変更を加えたものであつて、結局両者同一建物であるから現存建物が第一審原告の所有に属するに修めることはいうまでもなく、しかして第一審被告らが右建物並びにその敷地たる第一目録記載の土地を占有するにつき他に正当の権原あることは、同被告らの毫も主張立証しないところであるので、第一審原告の第一次の請求中所有権に基き第一審被告らに対し右土地建物の明渡を求め

る部分もまた正当として認容すべきである。されば第一審原告の第一次の請求はすべて正当であつて認容すべく、これと帰結を異にした原判決はその限度において変更をまねかれず、第一審原告の控訴の理由あることは勿論、第一審被告Aの控訴もまた原判決が同被告に対し本来許すことのできない主たる建物のみに対する所有権移転登記の抹消登記手続をなすことを命じた点において理由あるものというべく、よつて控訴費用の負担につき民事訴訟法第八十八条第九十三条第九十六条を適用し主文のとおり判決する。

（裁判長判事 大江保直 判事 岡咲恕一 判事 猪俣幸一）

（別 紙）

第一目録

横浜市 c 区 d 町 e 丁目 f 番  
一、 宅地 三百十坪六合五勺  
横浜市 c 区 d 町 e 丁目 g 番ノ h

一、宅地 十四坪  
横浜市 c 区 d 町 e 丁目 f 番地  
家屋番号 i 番  
一、鉄筋コンクリート造りスレート葺地階附平屋居宅  
建坪 四十五坪  
外地階 四十坪  
附属  
木造石坂葺平平屋物置  
建坪 十坪  
第二目録  
横浜市 c 区 d 町 e 丁目 f 番地所在  
鉄筋コンクリート造葺地階附二階建一棟  
地階 四十九坪一合七勺  
一階 四十六坪七合  
二階 四十三坪四号二勺