

主 文
本件控訴はこれを棄却する。
控訴費用は控訴人の負担とする。
事 実

控訴代理人は原判決を取り消す、被控訴人の請求を棄却する、訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とするとの判決を求め、被控訴代理人は控訴棄却の判決を求めた。

当事者双方の事実上の陳述、証拠の提出、援用、認否は被控訴代理人において甲第七号証を提出し、控訴代理人において当審における証人A、同B（原審脱退被告）の各証言を援用し且つ原審における被告Aの提出援用にかかる証拠を全部援用する、甲第七号証の成立を認めると述べた外、すべて原判決の事実のらんに記載されたところと同一であるからここにこれを引用する。

理 由

原審における証人竹Cの証言（第一回）及び原告本人尋問の結果をあわせると、被控訴人は昭和四年十一月頃訴外Dから同人所有の沼津市a字b町c番地宅地一六坪八合八勺を普通建物所有の目的で期間の定めなく賃料坪当り年九〇銭毎年六月及び十二月の各末日に六ヶ月分ずつ支払うことの約束で賃借し、右宅地上に建物四棟を建築所有していたところ、昭和二十年七月十七日戦災により右建物が焼失したこと、同年八月頃被控訴人が右宅地上（地内西北隅）に木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅一棟建坪五坪五合を新築所有し、引続き右土地を占有使用していること、その後Eにおいて家督相続により右宅地の所有権を取得し、昭和二十二年六月頃から賃料が坪当り年五円に増額されたこと、右金子が昭和二十二年十一月十六日A、Bの両名に右宅地の所有権を譲渡したことをそれぞれ認めるに足り、同年十二月十九日右土地につきA、B両名の共有名義に所有権移転登記のなされたことは当事者間に争がない。

この事実によれば被控訴人は右宅地につき借地法第十七条、罹災都市借地借家臨時処理法第十一条にもとずき昭和三十一年九月十四日迄を存続期間とする賃借権を有したもので、右賃借権は右罹災都市借地借家臨時処理法第十条により右A、B両名に対抗し得たものであることは明らかである。しかして成立に争いのない甲第五号証の記載によれば昭和二十六年六月二十七日被控訴人は前記家屋につき所有権保存の登記手続をしたことが明らかであり、右A及びBは昭和二十七年五月十七日右宅地を共有分割により同所c番地のe宅地四九坪九合五勺と同所c番地のd宅地六坪八坪九合三勺とに分割した上前者c番地のeの宅地をBが、後者c番地のdの宅地をAが取得し、同月二十二日その旨の登記をし、さらに同月二十三日右Bは右c番地のeの宅地を控訴人に譲渡し同月二十四日その旨の登記がなされたことは当事者間に争わないところであつてその結果被控訴人所有の前記登記された建物は右c番地のdの上に存在することとなつたことは被控訴人の明かに争わないところである。

控訴人は右宅地の分割前に被控訴人がその宅地全部について賃借権を有したとしても右宅地分割の結果右c番地のeの宅地四七坪九合五勺の地上には登記した建物が存在しないこととなつたので被控訴人はこの部分の賃借権を右部分の所有権を取得した控訴人に對抗することができないと主張する。控訴人の所有権取得は前記のとおり昭和二十七年五月であるから、控訴人は前記賃借権を罹災都市借地借家臨時処理法第十条によつて對抗することを不得ないことはもちろんであつて、ここに対抗の問題を生ずるのはもつぱら建物保護に関する法律によるものであることは明らかである。まず一筆の土地の全部について賃借権を有する者が、その賃借地上に登記した建物を有するときは、右賃借権の登記がなくても第三者に対抗し得ることは明らかであつて、このことはその建物の登記においては敷地はたんに地番のみが表示されその範囲は表示されないことからいつてもその一筆の土地の上に存する建物の位置、殊にその土地のどの範囲が建物の利用上直接必要であるかというようなことには関係がないものといわなければならない。ところがこの土地が所有者によつて数筆の土地に分割され分筆登記がなされると、登記した建物は分筆された一の土地の上にのみ存し、分筆された他の土地には登記された建物が存しないということになるので、この建物の存しない部分の土地を譲受けた第三者にはさき〈要旨〉の賃借権を對抗し得ないかのように見える。しかしながら賃借地が一筆のままならば当然その全部について対</要旨>抗し得るのに、所有者が任意に土地を分筆すれば現に建物の存する部分以外の土地については第三者に対抗し得なくなり、賃借権の範囲が賃借権者の意思に拘りなく実質的に縮小することとなるというのはまことに不合理であつて、このような結果はどうてい容認し得るものではない。従つて一筆の土地

全部について対抗し得た賃借権者は、その後賃借地が分割された場合でも、建物敷地の表示を分筆後のそれに合致するよう登記を更正する等特段の事情のない限り、もとの範囲全体につき第三者に対抗し得るものと解さなければならない。

もつともこうすると、土地につき買受その他権利を取得しようとする第三者が、その土地に賃借権が設定されているかどうかを発見するためには、その土地を敷地とする建物の登記があるかどうかを調べればよいとするたてまえの下では、分筆された土地の買受人に不測の不利益を与えることにならないとも限らないが、その地が分筆されたものであることは登記簿上容易にわかることであり、従つてその分筆前の一筆の土地を敷地とする建物の登記があるかどうかを調べればよいのであるから、必ずしも常に第三者の利益を犠牲にするものともいうことはできない。本件においても分筆前の前示c番地の宅地一一六坪八合八勺の全部につき借地権のあつた被控訴人は、これが分割され右c番地のe宅地四七坪九合五勺につき所有権を取得した控訴人に対し、右賃借権を対抗し得るものといわなければならない。

しかれば、被控訴人は控訴人に対し右c番地のeの宅地につき前示のような内容の賃借権を有することは明らかで、控訴人が現にこれを争うことは本件口頭弁論の全趣旨からうかがい得られるところであるから、控訴人との間でこれが確認を求め、被控訴人の本訴請求は理由がある。これと同旨の原判決は相当であるから本件控訴は理由のないものとして棄却し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法第九十五条第八十九条を適用して、主文のとおり判決する。

(裁判長判事 藤江忠二郎 判事 原宸 判事 浅沼武)