

主 文  
本件控訴を棄却する。  
控訴費用は控訴人の負担とする。  
事 実

控訴代理人は「原判決を取消す。被控訴人Aを除く年余の被控訴人等との関係において、原判決書添付第一目録記載の家屋が控訴人の所有であることを確認する。被控訴人B同Aは原判決書添付第二目録記載の家屋につき、大分地方法務局玉津支局建物登記第四貳七号家屋表示を、木造瓦葺二階建居宅一棟建坪六十七坪七合五勺外二階六十四坪七合五勺と、錯誤による更正登記手続をせよ。被控訴人Bは、大分地方法務局玉津支局に対し前記第二目録記載の家屋の家屋台帳の記載につき、右更正登記に一致するように錯誤による更正申告手続をせよ。（当審において、控訴人は、家屋明渡請求並びに損害賠償請求の訴を取下げた）訴訟費用は第一、二審共被控訴人等の負担とする」との判決を求め、被控訴人等代理人は、主文と同旨の判決を求めた。

当事者双方の事実上の陳述、証拠の提出、採用、認否は、控訴代理人において、被控訴人Aは、昭和三年十二月七日日本係争家屋たる原判決書添付第一目録記載の家屋に保存登記をした上右Aを除く尔余の被控訴人等の先代Cの控訴人に対する本件貸金債務の担保のため、右本件係争家屋に抵当権を設定したのである。しからば右抵当権設定行為は、本件係争家屋を他の部分（原判決書添付第二目録記載の家屋）から区分し、これを独立家屋とする家屋所有者の意思の表示だといわねばならない。その後右Aは昭和五年七月一日に訴外Dに、次順位の抵当権を設定したのみならず、控訴人が本件抵当権を実行し本件建物を競落するに至る迄の間、本件抵当債務者や、抵当権設定者から、抵当権の効力について何等の異議を申立てられたことはない。しかして所有者の為す建物の区分については、法律上別段の形式又は制限を定めるところがなく、区分した部分が、普通建物としての効用を為す以上、右部分の大小広狭、構造設備の如何を問わず、又他の部分と相互に主従の関係に立ちこれと相俟つて建物の効用を為すかどうかにかかわらず該部分が一個独立の家屋として所有権の対象となるものといわねばならない。しかるに本件係争家屋は原判決書添付第二目録記載の本家と別棟を為し、六畳三間の居室の外便所、玄関、湯殿炊事場が設備され、全く家屋として独立の効用を営んでいる。以上の主観並に客観的事情から、これをみるときは、本件建物が独立の家屋としての要素を具備するに充分である。次に被控訴人Aを除く尔余の被控訴人等において相続を為した。なお右亡Cが昭和十二年七月十日金五百五十九円を供託した事実は認めると陳述した。（立証省略）

被控訴代理人において、控訴人主張の被控訴人Aを除く尔余の被控訴人等の先代Cの死亡による相続関係はこれを認める。控訴人と亡C間の本件消費貸借並びにこれが抵当権設定、競落の一連の事実関係は、被控訴人全員の関係においても、これを認める。本件係争物件たる原判決書添付第一目録の建物は、本件抵当権設定前である昭和三年中に、原判決書添付第二目録記載の建物の南側の一部の便所、洗面所等約十二坪余を取こわし、その跡に増築した実測延約三十七坪の木造瓦葺二階建の部分であり、従つて右既設部分とは別に右増築部分のみについても被控訴人A所有名義の保存登記の存在すること、その後昭和十七年八月八日控訴人主張のような変更登記が為されたこと、右変更登記は原判決書添付第一目録記載の家屋即ち増築部分をも含め、右第一、第二目録記載の物件について為されたこと、右増築部分を除外した既設部分の建坪が控訴人主張のように階下六十七坪七合五勺二階六十四坪七合五勺であることも認める。しかし増築部分だけでは家屋として独立性がない。即ち前記第二目録記載の既設建物に附加して増築された本件建物は、右既設建物と廊下を共通し、階上が廊下便所物置部屋、階下が同様廊下便所物置部屋並びに台所となつていて両者はその間にこれを区分する壁その他の物もなく、構造的に見ても経済上利用の面から見ても、分離することのできない一個の建物であり、従つて右第一目録記載の建物は増築と同時に第二目録記載の建物に附加して一体をなすに至つたものであつて、右第二目録記載の建物の構成物に過ぎない。

しからば、前記第一目録記載の建物は前記第二目録記載の建物の一部であつて、一個独立の建物として権利の客体となり得ないものであるから、これについて為したその所有権保存登記、抵当権設定並びにその登記及びこれが競落による所有権取得並びにその登記は、すべて無効である。仮に右第一目録記載の建物が独立の建物たるの能力を有するものだとするならば、右第二目録記載の建物の登記簿の表示や、その家屋台帳の記載がどのようになつていようとも、最早第一目録記載の建物

所有者たる控訴人の所有権に何等の障害を及ぼす理由はないから右第一目録記載の建物の所有者たる控訴人が右第二目録記載の建物につきその登記並びに家屋台帳の更正を求める権利はなく、控訴人の本訴請求は失当であると陳述し、当審における検証、並びに鑑定人Eの鑑定の各結果を利益に援用し、前記甲号各証の成立を認めたと外は、原判決書当該摘示（原判決書添付第二目録表示家屋の建坪八十六坪七合五勺外二階八十三坪七合五勺とあるは建坪八十五坪七合五勺外二階八十二坪七合五勺の誤記）と同一であるから、ここにこれを引用する。

#### 理 由

控訴人が、被控訴人Aを除く、尔余の被控訴人等先代Cに対し昭和三年十二月十日金四百五十円を控訴人主張の約旨で、貸与し、被控訴人Aが右債務のため、原判決書添付第一目録記載物件に抵当権を設定し、且つその旨の登記をしたこと、その後控訴人において、右抵当権を実行して昭和八年一月二十日自らこれを競落し、同年二月八日その旨の移転登記をしたことは当事者間争いがない。

被控訴人等は右抵当権の設定せられた原判決書添付第一目録記載の建物は同第二目録記載の既設建物に附加して増築せられたものであつて、既設建物の一部に過ぎないものであり独立の建物ではないから、右建物の一部の上に設定せられた本件抵当権設定行為は固より無効であり、従つて控訴人がその抵当物件の競落によつて、右建物の所有権を取得する限りでないといひ抗弁するので、果して、右増築部分即ち原判決書添付第一目録記載の建物が独立した一個の建物であるかどうかについて先づ判断する。

成立に争のない甲第二号証、第九号証、第十一号証乃至第十四号証、原審における死亡前の被控訴人C本人尋問の結果、原審並びに当審における検証及び当審における鑑定人Eの鑑定の結果を綜合すれば、本件増築部分即ち原判決書添付第一目録記載の建物は登記簿上は一個独立の建物として、昭和三年十二月七日被控訴人Aにより保存登記が為されているが、右建物は、亡Cが旅館営業用に供していた右被控訴人Aの所有に係る大分県西国東郡a町大字b字c.d番内建設木造瓦葺二階建本家建坪六十六坪外二階五十四坪、附属木造瓦葺二階家座敷建坪十二坪二階九坪なる家屋の一部を取こわしその跡に残存部分に附加して増築した部分に該当し、右既設と増築部分とは別棟ではあるが、両者は柱廊下を共通にして、これを区分する何等の障壁がないのみならず、既設部分に便所場殿等の施設がなくして、増築部分に階上階下便所各一ヶ所物置場殿台所が施設され、その他全体の間取り並びに既設建物の客室とこれ等のものとの連絡状態や接備の関係からみても、増築部分は全く既設部分に従属し、これを離れては経済上独立の効用を有しないものといわざるを得ない。しからは右増築部分は増築と同時に既設部分に附加してこれと一体をなして既設建物の構成部分となつたものであつて、増築部分だけが独立の建物として別個の所有権の対象となる余地はないのである。従つて所有者が増築部分を独立の建物として登記をしたとしても本来独立の建物としての適格性を有しないものが、右登記だけでその適格性を具備するに至るものでない。（もつとも増築部分が既設物件の構成物でなくして附属建物である場合に、これを独立の建物として登記した場合には、その所有者の意思どおり、これを独立の建物とすることができないでもない）控訴人は、所有者が権限に基いて、一個独立の建物として取扱わんとするに對し、法律上これを禁止するいわれがなく、又区分の方法について形式又は制限はないから、権利者の意思によつて特定せられた当該部分が、普通の建物としての独立の効用を営み得るものであるならば、その大小広狭と構造設備の如何を問はず、又他の部分と相互に主従の関係に立ちこれと相俟つて建物の効用を為すを論ぜず、単独に権利の目的となると解すべきところ、本件増築建物は六畳三間の居室の外便所、場殿、玄関炊事場等よりなつているので、右建物だけで、普通の建物と同じ効用をなし得るものであることが明かであり従つて、右部分が民法第二百八条にいわゆる区分所有権の対象となり得ない筈はないと論ずるけれども、或る部分が建物の一部が、或は独立した一個の建物であるかどうかの建物の箇数を定める標準は、建物の構造、用途その他一切の事情に即して、取引上経済上の一般通念に従つて客觀的に決定せらるべきところであり、当事者の意思もまたその標準の一として考慮の外におき得ない価値を有するものではあるが、その意思たるや、あくまで補足的標準であるにとどまり、これのみによらしめるべきものでないのはもとより、主体的標準ともなし得ない。

〈要旨〉本件における既設部分と増築部分との間には、前記認定の如く何等の障壁も存在しないのであるから、少く／＼要旨とも何等かの隔壁のない限り、客觀的には全く一個の建物であり、増築部分からいへば既設部分への従属性並びに部分性たる

性格が払拭されていない。即ち客観的な独立性を有しないのである。元来区分所有権の認められる場合は、各区分された部分が、それぞれ独立している場合であつて、或る部分のみからいえば、一面独立の効用を営み得るようであつても、他面その部分が他の部分に従属しているという関係有るにおいては結局その部分は他の部分と併合するに非ざれば建物たるの効用なくまだ完全に独立の効用を営み得るとは言えず、区分所有権の対象とならない。或は登記の記載と建物の現況により、既設増築の境界は自ら明かであり、しかも抵当権の実行せられる迄は、抵当物件の所有者において、抵当物を占有使用する権限を有するのであるから、競落後新所有者に該建物を引渡す際において、隔壁を設ければ足り、それ迄は現実に隔壁を設けなくとも隔壁あるに等しく、いわゆる区分所有権の対象たる建物の区分が設定せられたも同然であると言うかも知れない。

しかし、現実に隔壁のない限り、一個独立の建物としての登記の記載と現実とが合致せず、従つて登記の実質的要件が具備しない。かような登記の有効要件を具備しない登記を以つて所有者が区分所有権を設定したものとは言えない。しからば本件抵当権は一個の建物の主体性並びに独立性のない一部分に設定せられた無効のものであり（一個の建物の一部分であつても、その部分がその建物の主たる部分であるときは、結局その建物全部につき有効に抵当権が設定せられたものと解せられるが、本件増築部分は前記認定のように主たる部分でないことが明かである。）従つて無効な抵当権に基いて為された競落により所有権取得の実体的効力を生ずるに由がないので結局控訴人の右抵当権並びに所有権を前提する本訴請求は尔余の判断を為す迄もなく何れも失当として棄却すべくこれと同趣旨に出でた原判決は相当で本件控訴はその理由かないから、民事訴訟法第三百八十四条第八十九条に従い主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 桑原国朝 裁判官 二階信一 裁判官 岡林次郎）