

主 文
 原判決を破毀する。
 本件を東京地方裁判所に差戻す。
 理 由

上告人は、原判決を破毀しさらに相当の裁判を求めると申立て、上告の理由として別紙記載のように主張した。

上告理由第一点について

〔要旨〕建物保護ニ関スル法律（以下建物保護法という。）第一条が、土地の賃借人が地上に登記した建物を所有する／＼〔要旨〕ことをもつて土地賃借権の登記に代わる対抗事由としている所以は、当該土地の取引をする者は、地上建物の登記名義により、その名義人が地上に建物を所有し得る土地賃借権を有することを推知し得るかからである（最高裁判所昭和四一年四月二七日判決の判決理由）。そうして、土地の取引をする者は現地を検分して建物の所在を知るのが通例であるから（最高裁判所昭和四〇年三月一七日判決の判決理由）、その者が建物登記簿を閲覧した場合、取引土地上の現存建物と同一と認められる建物の登記とその所有者の記載とを見出し得るならば、その者はその所有名義人が賃借権等土地の使用権を有することを推知し得る道理である。これを要約すれば、土地賃借権の対抗要件としての建物の登記は、土地の取引をする者に建物の所有名義人の存在とその氏名とを知らせるに足る記載があれば十分なのであつて、建物自体についての権利の対抗要件としての登記と同一である必要はないのである。このように考えるならば、土地賃借権の対抗要件としての建物の登記が、不動産登記法所定の所有権に関する登記でなければならぬ理由はなく、建物の表示の登記であつても、所有者の氏名の登記のあるものであれば足りるといふなければならない。

形式的面からみても、建物保護法第一条の表現は「登記シタル建物」とあつて、如何なる登記であることを要するかは規定されていない。もちろん建物の表示の登記の制度は、建物保護法制定の遥かのちに、家屋台帳登録制度に代わるものとして、不動産登記法を改正して採択されたものであるけれども、同法改正の際、あるいはその後において、建物保護法第一条の前記表現に関する手直しはない。したがつて、建物の表示の登記が所有権に関する登記とひとしく建物登記簿に記載される登記である以上、建物保護法第一条の「登記」に該当しないとはいえないのである。

また建物の表示の登記は、登記官の職権によつてされるときは、この場合合意の表示の登記にも対抗要件として効力を認めるとするにすぎないが、すでに登記がある以上は、第三者がこれを取得する場合には、その登記が当事者の申請に基づくものか、職権によるものかの判断（大審院昭和十三年一月一日判決の判理）、右のよき異とするに足りないし、この結果が土地賃借人の保護に傾きすぎる。

さらに、建物の表示の登記はすべての建物についてされることが制度の趣旨であるため、それが実行されたことを前提とし、かつこの登記が建物保護法第一条の登記に当ると解するとき、同条の保護をうけない土地賃借人は極めてまれとなり、借地人保護に厚い結果となることが否定的でない。しかしこの結果は、借地人保護のための社会政策的規定といわれる同法の立法趣旨にかないこそすれ、これに反することにはならないと考える。

[illegible]

つた違法を招来していることは明らかである。

上告理由第一点は以上当裁判所の判断と同旨のものであるから理由があり、原判決は破毀を免れない。よつて上告理由第二第三点についての判断を省略し、原判決を破毀して、さらに審理を尽くさせるため本件を原審に差戻すこととし、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 近藤完爾 裁判官 田嶋重徳 裁判官 吉江清景）