

出典：裁判所ホームページ (<https://www.courts.go.jp>) の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 40(オ)272	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	家屋明渡請求	原審事件番号	昭和 31(ネ)1749
裁判年月日	昭和 42 年 5 月 2 日	原審裁判年月日	昭和 39 年 11 月 26 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	集民 第 87 号 407 頁		

判示事項	借家の所有権移転登記と借家法第一条
裁判要旨	甲から乙へ家屋所有権が譲渡により移転したる後、甲から右家屋を賃借して引渡を受けた丙は、その後に右所有権移転登記を受けた乙に対し、右賃借権を以て対抗することができる。

全 文	
主 文	<p>原判決中上告人 A 1 に対する部分を破棄する。 右破棄部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻す。 本件その余の上告を棄却する。 前項につき上告費用は上告人 A 2、上告人 A 3、上告人 A 4 の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人海野普吉、同竹下甫、同高橋竜彦の上告理由第一点について。 本件不動産について、被上告人と上告人 A 2 との間に昭和二九年一二月四日売渡担保契約が成立し、本件不動産は被上告人の所有となり、約定弁済期の経過により被上告人への所有権の帰属は確定的となつた旨説示し、上告人らの代物弁済の予約の主張を排斥した原判決の判断は、その挙示する証拠、事実関係から肯認することができる。原判決に所論の違法はなく、論旨は、原判決の認定にそわない事実を主張し、独自の見解に立つて、原判決の適法な事実の認定、それにもとづく正当な判断を非難するに帰し、採るを得ない。</p> <p>同第二、第三点について。 所論摘示の原判決の判断説示は、その適法に確定した事実関係にもとづき、正当として肯認することができる。原判決に所論の違法はなく、論旨は、原判決の認定にそわない事実を主張し、独自の見解に立つて、正当な原判決を非難するに帰し、採るを得ない。</p> <p>同第四点について。 <u>原判決は、上告人 A 1 は昭和三〇年一月一日上告人 A 2 から本件建物を賃借したと抗弁するけれども、上告人 A 2 はその以前に本件建物を売渡担保として被上告人に所有権を移転していたものである</u>ので、所有者でない以上、同上告人からの賃借をもつて被上告人に対抗し得ない筋合である旨判旨するものであるところ、本件記録によれば、上告人 A 1 は、昭和三〇年一月一日上告人 A 2 から本件建物を賃借して引渡をうけた旨及び当時被上告人は本件建物の右所有権取得登記をしていなかった旨を主張するものであることが認められるし、<u>被上告人が本件建物の右所有権取得登記をしたのが、昭和三〇年二月二五日であることは原判決の適法に確定するところであるから、もし、上告人 A 1 の主張する本件建物の賃借、引渡の事実が認められるとすれば、上告人 A 1 は、右賃借引渡の後に右所有権取得登記をした被上告人に対</u></p>

し、右賃借権をもつて対抗することができるものと解するのが相当である。してみれば、この点の審理を尽くさないで、前記のように判示し上告人A 1の右賃借権にもとづく抗弁を排斥した原判決には、法律の解釈適用を誤ったか、審理不尽、理由不備の違法があるものといわなければならない。

したがって、この点論旨は理由がある。

そこで、原判決中上告人A 1に対する部分を破棄し、更に審理をつくさせるため、その部分につき本件を原審に差し戻すのを相当とし、その余の本件上告は、すべて理由がないから棄却すべきものと認める。

よつて、民訴法四〇七条、三九六条、三八四条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 柏原語六 裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎)

---

※参考：判例時報 491 号 53 頁