

最近の判例から (9)

所在地番等が実際と異なる建物が借地借家法にいう「登記されている建物」に当たるとされた事例

(最高裁 平18・1・19 判タ1205-138) 三橋 一郎

登記に表示された所在地番及び床面積が実際と異なる建物が、借地借家法10条1項にいう「登記された建物」に当たるかどうか争われた事案において、所在地番の相違が職権による表示の登記に際し登記官の過誤により生じたものであること、床面積の相違は建物の同一性を否定するようなものではないなどから、上記建物は、借地借家法10条1項にいう「登記された建物」に当たるとされた事例。(最高裁 平成18年1月19日 一部破棄差戻し判例タイムズ1205号138頁)

1 事案の概要

Xは、対象土地（以下「本件土地」という。）を競売により取得し、本件土地上の建物（以下「本件建物」という。）に居住しているYに対し、所有権に基づく妨害排除請求として、建物収去土地明渡し等を求めた。本件建物には登記がされていたが、同登記では、本件建物の実際の所在地番がa市b町24番地1であるのにこれが65番地と表示されており、床面積も実際には約64平方メートルであるのに建築当初の床面積である26.44平方メートルのままとなっていた。そこで、このような登記でも借地権の対抗要件としての効力を有するかどうか争点となった。

所在地番の登記の表示が実際と異なったのは、Yの亡父の母親が本件建物を取得した昭和34年当時、登記上の所在地番は実際の所在地番と一致していたが、昭和39年に本件土地

の町名及び地番が変更になった際、所在地番が誤って記載されたため、建物登記における所在地番の表示が実際と相違することになったものであり、また、床面積については、本件建物の増築が重ねられたにもかかわらず、登記の表示が建築当初の床面積のまま変更されず、実際の床面積との間に相違が生じることになったものである。ただし、建物の構造は、登記上も実際も「木造瓦葺平屋建」であり相違はなかった。

なお、本件土地の競売手続において、執行官は本件建物に登記がされていることを認識できず、物件明細書には、本件建物は無登記であるから借地権は買受人に対抗できない旨が記載されていた。

本件訴訟が提起された後、本件建物については、所在地番及び面積表示を現況と合致させるための表示変更・表示更正の登記がされている。

以上の事実関係の下で原審は、本件建物登記については所在地番や床面積の相違が建物の同一性を認識するのに支障がない程度に軽微であるとはいえず、このような場合まで賃借人を保護すると、その土地を買い受けようとする第三者を不当に害することになりかねないとして、このような登記には借地権の対抗要件としての効力は認められないと判断し、Xの請求を認容した。

原審の判決を不服としてYは上告した。

2 判決の要旨

最高裁は次のように判示し、原審を破棄し差戻した。

- (1) 記録から、本件建物の登記における所在地番の表示は、Yの亡父の母親が本件建物を取得した昭和34年当時は正しく登記されていたが、その後登記官が職権で表示の変更の登記をするに際し地番の表示を誤ったため、競売の基礎となった担保権の設定時までに実際の地番と異なるものとなった可能性が高い。
- (2) 建物保護に関する法律1条は借地権者が借地上に登記した建物を有するときに当該借地権の対抗力を認めていたが、借地借家法（平成3年法律90号）10条1項に建物保護に関する法律1条と同内容の規定が設けられた。そして、同附則2条により建物保護に関する法律は廃止された。そして、同附則4条本文によれば、本件にも同法10条1項が適用されること、同項は、建物の所有を目的とする土地の借地権者が、その土地の上に登記した建物を有するときは当該借地権の登記がなくともその借地権を第三者に対抗できるものとすることによって借地権者を保護しようとする規定である。この趣旨に照らせば、借地上の建物について、当初は所在地番が正しく登記されていたにもかかわらず、登記官が職権で表示の変更の登記をするに際し地番の表示を誤った結果、所在地番の表示が実際の地番と相違することとなった場合には、そのことゆえに借地人を不利益に取り扱うことは相当ではないというべきである。また、当初から誤った所在地番で登記がされた場合とは異なり、登記官が職権で所在地番を変更するに際し誤った表示をしたに過ぎない場合には、上記の変更の前後における建物の同

一性は登記簿上明らかであって、上記の誤りは更正登記によって容易に是正し得るものと考えられる。そうすると、このような建物登記については、建物の構造、床面積等他の記載とあいまって建物の同一性を認めることが困難であるような事情がない限り、更正がされる前であっても借地借家法10条1項の対抗力を否定すべき理由はないと考えられる。

- (3) Yの亡父の母親が本件土地の競売の基礎となった担保権の設定時である昭和62年までに借地権を取得していたとすれば、本件建物等は、借地借家法10条1項にいう「登記されている建物」に該当する余地が十分にあるというべきである。
- (4) 以上によれば、原判決のうち上告人に関する部分は破棄をまぬがれない。そして、本件については、本件建物の所有者、本件登記の所在地番の表示が実際と相違するに至った経緯等について更に審理を尽くさせる必要があるため、上記部分を原審に差し戻すこととする。

3 まとめ

本件は、建物登記の表示が実際と異なる場合について借地権に対抗力を認めた1つの事例にすぎないが、これまでの最高裁判例に現れたものとはやや異なる類型の事案につき判断を示したものとして実務の参考となる。