

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 38(オ)451	原審裁判所名	仙台高等裁判所
事件名	家屋明渡等請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 39 年 11 月 20 日	原審裁判年月日	昭和 38 年 1 月 17 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	民集 第 18 卷 9 号 1914 頁		

判示事項	土地転借権の対抗力。
裁判要旨	土地賃借人の有する借地権が対抗要件を具備しており、かつ転貸借が適法に成立している以上、転借人は、賃借人（転貸人）がその借地権を対抗しうる第三者に対し、賃借人の借地権を援用して自己の転借権を主張しうるものと解すべきである。

全 文	
主 文	<p>原判決中、上告人 A 1 に対し建物収去土地明渡を命じた部分を破棄し、右部分につき本件を仙台高等裁判所へ差し戻す。</p> <p>原判決のその余の部分に対する上告を棄却する。</p> <p>右部分についての上告費用は上告人らの負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人小野善雄の上告理由について。</p> <p>原判決は、仮に上告人 A 2 が上告人 A 3 から原判決別紙目録第二の建物の敷地を所有者 D の承諾をえて転借したとしても、該建物についての保存登記は、右敷地の第三取得者である E 銀行の所有権取得登記の後になされたものであるから、上告人 A 2 は転借権を E 銀行に対して主張できず、また上告人 A 3 の賃借権の対抗力をもって第三者に対抗できるとの主張は独自の見解であるとして、被上告人の建物収去土地明渡の請求を認容していること、論旨指摘のとおりである。</p> <p><u>しかしながら、転貸借は、賃借人が賃借物を更に賃貸するものであるから、賃借人の有する賃借権が第三者対抗要件を具備しており、かつ転貸借が有効に成立している以上、転借人は、自己の転借権について対抗要件を備えていると否とにかかわらず、賃借人（転貸人）がその賃借権を対抗しうる第三者に対し、賃借人の賃借権を援用して自己の転借権を主張しうるものと解すべきである（昭和八年七月七日大審院判決、民集一二卷一八三五頁参照）。</u></p> <p>されば、原審は本件転貸借が有効に成立したかどうか、本件土地所有権および原判決別紙第一建物の所有権がともに競落によって被上告人の前主である E 銀行に帰した結果、上告人 A 3 の有していた本件土地賃借権が混同によって消滅したのか、或は上告人 A 2 の転借権があるため混同の例外をなすのか等の争点につき審理を進め、上告人 A 2 がその転借権を被上告人に主張しうるかと解するならば、さらに上告人 A 1 の主張する建物買取請求の当否につき審及すべき筋合であつたのに、たやすく被上告人の建物収去土地明渡の請求を認容したのは、転借権の対抗力に関する法理を誤解し、その結果、審理不尽、理由不備の違法を犯したものである。論旨は理由あり、原判決中、別紙第二建物の収去、該敷地明渡の各請求を認容</p>

した部分を破棄し、右部分につき本件を仙台高等裁判所へ差し戻すべきものとする。

なお、原判決中、その余の部分については上告理由の主張がないから、該部分に対する上告を棄却する。

よつて、民訴法四〇七条一項、三九六条、三八四条一項、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 奥野健一 裁判官 山田作之助 裁判官 草鹿浅之介 裁判官 城戸芳彦 裁判官 石田和外)

※参考：判例タイムズ 170 号 125 頁、判例時報 395 号 21 頁