

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 44(オ)423	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	土地明渡請求	原審事件番号	昭和 42(ネ)1156
裁判年月日	昭和 44 年 10 月 28 日	原審裁判年月日	昭和 44 年 1 月 28 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集第 23 卷 10 号 1854 頁		

判示事項	隣接土地上に存在する保存登記を経由した建物の庭として使用することを目的とする土地の賃借権と建物保護に関する法律一条による対抗力
裁判要旨	乙所有の土地（乙地）を借り受け、同土地上に保存登記を経由した建物を所有する者が、甲所有の隣接土地（甲地）を右建物の庭として使用するため借り受けた場合においては、甲地が乙地と一体として右建物所有を目的として賃借されているものであるか否かにかかわらず、建物保護に関する法律一条による賃借権の対抗力は甲地に及ばない。

全 文	
主 文	
	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人らの負担とする。</p>
理 由	
	<p>上告代理人小川休衛、同安永博、同木村英一の上告理由第一点について。</p> <p>Dは乙地を当時の所有者であるEの先代から建物所有の目的で賃借し、同地上に本件建物を建て、所有権保存登記を経、その後右建物の所有権および敷地の賃借権は上告人ら主張のとおり承継され、右建物については現に上告人ら両名が共有の所有権取得登記を有し、敷地である乙地については現に上告人らはEから賃借しているものである旨、ところで、Dは、昭和一三、四年頃に乙地上に右建物を新築するに当り、同地の南側部分にさしたる空地を残さずに建てたためEの先代からの乙地の賃借とほぼ同時に、その南に隣接する甲地のうちの本件土地部分を本件建物の庭として樹木を植栽する目的で、当時の土地所有者Fから賃借し、本件土地に樹木を植えて庭として使用していたが、本件建物の所有権および乙地の賃借権の譲渡をするにあたり、本件土地の賃借権については、当時の本件土地の賃貸人（所有者）の承諾を得て上告人ら主張のように譲渡したが、結局、上告人らは、本件土地の賃借権を取得し、本件土地の前所有者Gに対し賃料を支払っていたものである旨の原審の認定は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯できないものではなく、右認定の過程において経験則違背等の違法は認められない。</p> <p>そうとすれば、上告人らは、乙地を賃借し、同地上に登録した建物（家屋）を有し、その庭として使用する目的のため本件土地を賃借し、現に本件土地を右目的に従って使用し、本件土地は乙地上にある建物の便益に供されているのであるが、「建物保護ニ関スル法律」一条は建物の登記をもって土地賃借権の登記に代用させようとする趣旨であることに鑑みれば、本件土地が乙地と一体として本件建物所有を目的として賃借されているとみるべきか否かについて判断するまでもなく、右法律による乙地に有する上告人らの賃借権の対抗力は本件土地に</p>

は及ばないと解するのが相当である。したがって、原判決の判断は結論において相当である。原判決には所論の違法はなく、論旨は採用できない。

同第二点について。

本件土地の一月の賃料相当の損害金が金一、一二八円であることについては、上告人らにおいて明らかに争わないから、これを自白したものとみなすべきであるとした原審の判断は、本件記録に徴し、これを是認することができ、この点につき、審理不尽、釈明権不行使等の違法は認められない。原判決には所論の違法はなく、論旨は採用できない。

よつて、民訴法四〇一条、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 下村三郎 裁判官 田中二郎 裁判官 松本正雄 裁判官 飯村義美 裁判官 関根小郷)

---

※参考：判例タイムズ 242 号 162 頁、判例時報 576 号 50 頁、金融商事判例 190 号 2 頁