

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)211	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	土地建物所有権移転登記等請求、建物明渡等請求、土地建物所有権移転登記等請求ならびに建物明渡請求に対する反訴請求各事件	原審事件番号	昭和 42(ネ)1456
裁判年月日	昭和 47 年 4 月 20 日	原審裁判年月日	昭和 43 年 12 月 13 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	集民第 105 号 585 頁		

判示事項	不動産の賃借人が賃貸人から当該不動産を譲り受けたのち第三者が右賃貸人からこれを譲り受けてさきに所有権移転登記を経由した場合と民法五二〇条の規定の適用関係
裁判要旨	不動産の賃借人が賃貸人から当該不動産を譲り受けながらその旨の所有権移転登記を経由していない間に、第三者が右賃貸人から右不動産を譲り受けてその旨の所有権移転登記を経由したため、前の譲受人である賃借人において右不動産の所有権取得を後の譲受人である第三者に対抗することができなくなつた場合には、いつたん混同によつて消滅した右賃借人の賃借権は、第三者が所有権を取得すると同時に、同人に対する関係では消滅しなかつたことになるものと解するのが相当である。

全 文	
主 文	
	本件上告を棄却する。 上告費用は上告人らの負担とする。
理 由	
	上告代理人吉田正一の上告理由第一および第二について。 <u>不動産の賃借人が賃貸人から当該不動産を譲り受けながらいまだその旨の所有権移転登記を経由していない間に、さらに第三者が右不動産を譲り受けてその旨の所有権移転登記を経由したため、前の譲受人である賃借人において右不動産の所有権取得を後の譲受人である第三者に対抗することができなくなつた場合には、一たん混同によつて消滅した右賃借人の賃借権は、第三者が所有権を取得すると同時に、同人に対する関係では消滅しなかつたことになるものと解するのが相当である（当裁判所昭和三七年（オ）第九〇四号同四〇年一二月二一日第三小法廷判決・民集一九卷九号二二二一頁参照。）。</u> したがつて、以上と同旨に出たものと解される原審の判断は正当であつて、原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）に所論の違法はない。論旨は、ひつきよう、独自の見解に立つて原判決を非難するか、または、原判決を正解しないでその違法をいうものにすぎず、採用することができない。 よつて、民訴法三九六条、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 岸盛一 裁判官 岩田誠 裁判官 大隅健一郎 裁判官 藤林益三 裁判官

下田武三)

※参考：判例時報 668 号 47 頁、金融法務事情 650 号 24 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO879 頁