

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 58(オ)793	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	建物明渡等	原審事件番号	昭和 56(ネ)2368
裁判年月日	昭和 59 年 2 月 14 日	原審裁判年月日	昭和 58 年 3 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	集民 第 141 号 187 頁		

判示事項	順位を異にする複数の抵当権が設定されている不動産について後順位の抵当権が実行された場合と最先順位の抵当権設定後右後順位の抵当権設定前に成立した不動産賃借権の対抗力
裁判要旨	順位を異にする複数の抵当権が設定されている不動産について後順位の抵当権の実行がされた場合において、最先順位の抵当権設定後右後順位抵当権設定前に右不動産を賃借した者は、最先順位の抵当権設定当時存在していた賃借権が競売手続中に消滅したときであつても、右賃借権をもつて右不動産の競落人に対抗することができない。

全文

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

理 由

上告代理人宮下浩司の上告理由第一及び第二について

所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係及びその説示に照らし、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は、ひつきよう、原審の認定にそわない事実又は独自の見解に基づいて原判決の不当をいうものにすぎず、採用することができない。

同第三について

不動産に順位を異にする複数の抵当権が設定され、その中間に賃借権等の用益権がある場合において、後順位の抵当権が実行されたときは、競落の結果、先順位の抵当権は弁済によりすべて消滅するのであるから、最先順位の抵当権に対抗できない中間の賃借権等の用益権も右抵当権とともに消滅するものと解すべきことは、当裁判所の判例の趣旨とするところ（最高裁昭和四四年（オ）第一二一一号同四六年三月三〇日第三小法廷判決・裁判集民事一〇二号三八一頁、同昭和五二年（オ）第一一一一號同五三年六月二九日第一小法廷判決・民集三二巻四号七六二頁）、この理は、最先順位の抵当権設定当時存在した賃借権が消滅し、その後新たに賃貸借契約が締結された場合であつても、異なるものではないと解するのが相当であるから、原審の適法に確定した事実関係のもとにおいて、上告人の所論賃借権をもつて、競落人である被上告人に対抗することができないとした原審の判断は正当であつて、原判決に所論の違法はない。論旨は、独自の見解に基づいて原判決の不当をいうものにすぎず、採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり

判決する。

(裁判長裁判官 横井大三 裁判官 伊藤正己 裁判官 木戸口久治 裁判官 安岡満彦)

※参考：判例タイムズ 523 号 153 頁、判例時報 1109 号 92 頁、金融商事判例 693 号 3 頁