

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 60(オ)1496	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡等請求事件	原審事件番号	昭和 59(ネ)878
裁判年月日	平成元年 2 月 7 日	原審裁判年月日	昭和 60 年 9 月 11 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄自判		
判例集等	集民 第 156 号 205 頁		

判示事項	借地上の建物につき所有権移転登記が債権担保の趣旨でされた場合と建物保護に関する法律一条の対抗力の有無
裁判要旨	借地上の建物に代物弁済を登記原因とする所有権移転登記がされた場合、右登記が債権担保の趣旨のものであつても、土地賃借人は、その後右土地の所有権を取得した第三者に対し土地賃借権を対抗することができない。

#### 全文

##### 主 文

原判決を破棄する。

本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

##### 理 由

上告代理人篠田健一の上告理由について

原審は、(1)被上告人は、昭和五二年一月二六日訴外Dからその所有の本件土地を建物所有の目的で貸借し、同年四月ころ本件土地上に本件建物を建築してこれを所有し、同年八月一三日所有権保存登記手続をした、(2)被上告人は、Dの承諾を得て、昭和五四年一一月ころ訴外Eとの間で、同人に対する債務を担保するため本件建物につき譲渡担保契約を締結し、同五七年一月二七日同人に対し代物弁済を登記原因とする所有権移転登記手続をした、(3)上告人は、昭和五七年八月二八日Dから本件土地を買い受け、同月三〇日所有権移転登記を経由した、(4)被上告人は、昭和五七年一〇月ころEに対する債務を弁済し、同月二九日錯誤を登記原因として同人に対する所有権移転登記の抹消登記手続をした、との事実を確定した上、右事実関係によれば、上告人がいわゆる背信的悪意者に当たるか否か及び上告人の本件請求が権利濫用となるか否かの点を判断するまでもなく、被上告人は本件土地賃借権を上告人に対抗することができるとして、上告人の本件土地所有権に基づく建物収去土地明渡請求及び賃料相当損害金請求をいずれも棄却すべきものと判断し、これらの請求を棄却した第一審判決に対する上告人の控訴を棄却した。

しかしながら、原審の右判断は是認することができない。けだし、右事実関係によれば、上告人が本件土地につき所有権移転登記を経由した当時、被上告人は、すでにEに対し本件建物につき代物弁済を登記原因とする所有権移転登記手続を了し、本件土地上に自己所有名義で登記した建物を有していなかつたのであるから、建物保護に関する法律一条の趣旨にかんがみ、本件土地賃借権を第三者である上告人に対抗することができないものというべきであり（最高裁昭和三七年（オ）第一八号同四一年四月二七日大法廷判決・民集二〇巻四号八七〇頁参照）、この理は、Eに対する右所有権移転登記が同人に対する債務を担保する趣旨のものであり、また、その債務の弁済によりその所有権移転登記の抹消登記手続がされたとしても、抹

消登記手続のされた時期が、上告人が本件土地につき所有権移転登記を経由した後である以上、同様であると解すべきである（昭和五二年（オ）第六八〇号同年九月二七日第三小法廷判決・裁判集民事一二一〇号二九七頁参照）。

したがって、原判決には、建物保護に関する法律一条の解釈を誤った違法があり、この違法が判決の結論に影響を及ぼすことは明らかであるから、右の違法をいう論旨には理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、本件については、上告人がいわゆる背信的悪意者に当たるか否か、上告人の本訴請求が権利濫用となるか否かの点について更に審理を尽くさせる必要があるから、本件を原審に差し戻すのが相当である。

よつて、民訴法四〇七条一項に従い、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 貞家克己 裁判官 伊藤正己 裁判官 安岡満彦 裁判官 坂上壽夫）

---

※参考：判例タイムズ 704 号 175 頁、判例時報 1319 号 102 頁