

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	平成 3(オ)2024	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	建物明渡	原審事件番号	平成 2(ネ)2556
裁判年月日	平成 6 年 1 月 25 日	原審裁判年月日	平成 3 年 9 月 30 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 48 卷 1 号 18 頁		

判示事項	互いに主従の関係にない甲乙二棟の建物がその間の隔壁を除去する等の工事により一棟の丙建物となった場合と甲建物又は乙建物を目的として設定されていた抵当権の消長
裁判要旨	互いに主従の関係にない甲乙二棟の建物がその間の隔壁を除去する等の工事により一棟の丙建物となった場合、甲建物又は乙建物を目的として設定されていた抵当権は、丙建物のうち甲建物又は乙建物の価格の割合に応じた持分を目的とするものとして存続する。

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>上告代理人矢野弦次郎、同中東孝、同大西淳二の上告理由一について</p> <p><u>互いに主従の関係にない甲、乙二棟の建物が、その間の隔壁を除去する等の工事により一棟の丙建物となった場合においても、これをもって、甲建物あるいは乙建物を目的として設定されていた抵当権が消滅することではなく、右抵当権は、丙建物のうちの甲建物又は乙建物の価格の割合に応じた持分を目的とするものとして存続すると解するのが相当である。</u>ただし、右のような場合、甲建物又は乙建物の価値は、丙建物の価値の一部として存続しているものとみるべきであるから、不動産の価値を把握することを内容とする抵当権は、当然に消滅するものではなく、丙建物の価値の一部として存続している甲建物又は乙建物の価値に相当する各建物の価格の割合に応じた持分の上に存続するものと考えべきだからである。これと同旨の原審の判断は正当である。論旨は、独自の見解に立って原判決を論難するものにすぎず、採用することができない。</p> <p>同二について</p> <p>所論の点に関する原審の事実認定は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯するに足り、右事実関係の下において、上告人 A は、旧建物(一)及び(二)間の隔壁を除去する等の工事によりこれが本件建物となった後に所有者から右建物を貸借してその引渡しを受けたとしても、旧建物(一)及び(二)を目的として設定され登記された抵当権の権利者に対し、自らの本件建物の貸借及びその引渡しは右各抵当権の設定及び登記に先立つものである旨主張することは信義別上許されないとした原審の判断は、正当として是認することができる。原判決に所論の違法はない。論旨は、原審の専権に属する証拠の取捨判断、事実の認定を非難するか、又は独自の見解に立って原判決を論難するものにすぎず、採用することができない。</p>

よって、民訴法四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 佐藤庄市郎 裁判官 園部逸夫 裁判官 可部恒雄 裁判官 大野正男
裁判官 千種秀夫)

※参考：判例タイムズ 844 号 81 頁、判例時報 1492 号 89 頁、金融商事判例 945 号 3 頁、
不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO311 頁