

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

上告代理人鶴丸富男の上告理由第一点について。

原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）が確定した事実関係は、次のとおりである。すなわち、本件建物は、もと訴外Dの所有で、昭和二八年二月七日同訴外人名義で保存登記がなされていたが、その後、順次譲渡され、上告人は、昭和三六年一月二四日訴外Eから贈与を受けてその所有権を取得し、同年二月九日所有権移転登記を経由した。そして、訴外Dは、昭和二八年頃、当時本件土地の所有者であつた訴外Fら三名との間で、本件土地につき建物の所有を目的とし期間を定めずに賃貸借契約を締結し、訴外Dの右賃借権は、賃借地上の本件建物の所有権の移転とともに順次譲渡され、上告人も、土地の所有者である賃貸人の承諾のもとに、訴外Eから本件建物の所有権とともに右賃借権の譲渡を受けた。また、本件土地については、前所有者である訴外Fら三名が、昭和二六年三月一五日訴外Gのために抵当権を設定し、その旨の登記を経由しており、本件土地についての前記賃貸借契約は、右抵当権設定登記後に成立し、対抗要件である本件建物に関する所有権保存登記がなされたという関係にあるが、被上告人は、福岡地方裁判所の強制競売手続において、昭和三七年九月二四日不動産競落許可決定を受けて本件土地の所有権を取得し、同年一一月一三日その旨の所有権移転登記を経由したというのである。

原判決は、右の事実を確定したうえ、前記競売手続は、抵当権に基づく任意競売手続ではなく、同じ債権者であるGの申立による強制競売手続ではあつたが、Gの前記抵当権は、競落の効果として民訴法六四九条二項により消滅せしめられたものというべく、したがつて、右抵当権に対抗しえない本件土地の負担である上告人の

本件賃借権も、右抵当権とともに消滅せしめられたものである旨判断している。

そして、原判決の確定した右事実関係のもとにおいては、上告人の本件賃借権は、その賃貸借契約が前記強制競売手続の競売申立記入登記のなされる前に締結され、
対抗要件である地上建物の登記が経由された場合であつても、抵当権に対抗しえな
い結果、競落により抵当権とともに消滅するものと解すべきである。原判決もこれ
と同旨の見解に立つものと解され、原判決の前記判断は正当である。原判決に所論の違法はなく、論旨は理由がない。

同第二点について。

所論の点に関する原審の認定・判断は、挙示の証拠関係に照らして正当としてこれを肯認することができ、その判断の過程に所論の違法はない。それ故、論旨は理由がない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

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