

## 主 文

原判決を破棄する。

本件を名古屋高等裁判所に差戻す。

## 理 由

職権をもつて考えると、原審は、それぞれ、所有権、抵当権に関する登記のある一審判決別紙第一目録記載の(一)建物(以下「甲建物」という。)と同第一目録記載の(二)建物(以下「乙建物」という。)とに対し工事が加えられ、それにより両建物はそれぞれ独立性を失つて、一棟の同第二目録記載の区分所有建物(以下「丙建物」という。)になつた旨判断し、この場合には、登記手続上は、甲建物及び乙建物のそれぞれにつき滅失登記(不動産登記法九三条ノ六、九九条)をし、丙建物につき表示登記(同法九一条、九三条)をするのが相当であるとして、これを前提に、被上告人のした本件各登記申請の受理処分はいずれも適法である旨判示している。

しかしながら、甲建物及び乙建物のそれぞれが独立性を失うに至つた原因となる工事の内容として原審の確定するところは、相隣接する甲建物及び乙建物のそれぞれの二階部分の隔壁のうちわずか巾一・八メートルの部分除去し、そこに建具をはめ込み、両建物の二階部分の高低差〇・九五メートルを木造の階段で補い、その部分を通行可能にしたというにすぎない。しかして、右の工事以外に何らの工事も加えられていないとすれば、既に所有権及び抵当権に関する登記がされて取引の対象となるに至つた甲建物及び乙建物は、一般取引の通念に照らし、いまだその独立性を失つたものとすることは、相当でないというべきである。もつとも、原審は、甲建物及び乙建物の右工事後の状況として、乙建物の三階部分はその二階部分に通じているが、右部分には階下に通じる階段はない旨の事実を確定している。しかし、前記工事前には、乙建物の二、三階部分は、階下又は外部路面に出られるようにな

つていたことが容易に推認され、特段の事情の認められないかぎり、右工事後においても、乙建物の二、三階部分から、甲建物を通じることなく、階下又は外部路面に出ることが全く不可能となつたものとは考え難く、少なくとも、原審は、右の特段の事情につきこれを認定していないのである。そうすると、原審の確定する甲建物及び乙建物のそれぞれに加えられた前記工事のみで両建物が建物として独立性を失つたとした原審の判断は、建物の独立性に関する法解釈を誤り、ひいては審理不尽、理由不備の違法があるものというべく、この違法が原判決に影響を及ぼすことは明らかであるから、論旨につき判断するまでもなく、原判決は破棄を免れない。そして、本件については、甲建物及び乙建物に対し前示の工事以外に工事が加えられているか否か、加えられているとすればその内容はどのようなものであるか、などの点につき更に審理を尽させるため、本件を原審に差し戻すこととする。

よつて、行政事件訴訟法七条、民訴法四〇七条一項に従い、裁判官全員一致の意見で、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	江	里	口	清	雄
裁判官	関	根	小	郷	
裁判官	天	野	武	一	
裁判官	坂	本	吉	勝	
裁判官	高	辻	正	己	