

主 文

原判決中、上告人A 1 に対し建物収去土地明渡を命じた部分を破棄し、右部分につき本件を仙台高等裁判所へ差し戻す。

原判決のその余の部分に対する上告を棄却する。

右部分についての上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人小野善雄の上告理由について。

原判決は、仮に上告人A 2 が上告人A 3 から原判決別紙目録第二の建物の敷地を所有者Dの承諾をえて転借したとしても、該建物についての保存登記は、右敷地の第三取得者であるE銀行の所有権取得登記の後になされたものであるから、上告人A 2 は転借権をE銀行に対して主張できず、また上告人A 3 の賃借権の対抗力をもつて第三者に対抗できるとの主張は独自の見解であるとして、被上告人の建物収去土地明渡の請求を認容していること、論旨指摘のとおりである。

しかしながら、転貸借は、賃借人が賃借物を更に賃貸するものであるから、賃借人の有する賃借権が第三者対抗要件を具備しており、かつ転貸借が有効に成立している以上、転借人は、自己の転借権について対抗要件を備えていると否とにかかわらず、賃借人（転貸人）がその賃借権を対抗しうる第三者に対し、賃借人の賃借権を援用して自己の転借権を主張しうるものと解すべきである（昭和八年七月七日大審院判決、民集一二巻一八三五頁参照）。

されば、原審は本件転貸借が有効に成立したかどうか、本件土地所有権および原判決別紙第一建物の所有権がともに競落によつて被上告人の前主であるE銀行に帰した結果、上告人A 3 の有していた本件土地賃借権が混同によつて消滅したのか、或は上告人A 2 の転借権があるため混同の例外をなすのか等の争点につき審理を進め、上告人A 2 がその転借権を被上告人に主張しうると解するならば、さらに上告

人A 1の主張する建物買取請求の当否につき審及すべき筋合であつたのに、たやすく被上告人の建物収去土地明渡の請求を認容したのは、転借権の対抗力に関する法理を誤解し、その結果、審理不尽、理由不備の違法を犯したものである。論旨は理由あり、原判決中、別紙第二建物の収去、該敷地明渡の各請求を認容した部分を破棄し、右部分につき本件を仙台高等裁判所へ差し戻すべきものとする。

なお、原判決中、その余の部分については上告理由の主張がないから、該部分に対する上告を棄却する。

よつて、民訴法四〇七条一項、三九六条、三八四条一項、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	奥	野	健	一
裁判官	山	田	作	之助
裁判官	草	鹿	浅	之介
裁判官	城	戸	芳	彦
裁判官	石	田	和	外