

主 文

被上告人の本訴請求中、第一審判決添付の目録二記載の建物につき上告人が賃借権を有しないことの確認と上告人に対し昭和五七年三月二四日から昭和五八年一二月七日まで一か月五万円の割合による金員の支払を求める部分につき、原判決を破棄する。

前項の部分につき本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

その余の部分に関する上告人の上告を棄却する。

上告棄却部分に関する訴訟費用は上告人の負担とする。

理 由

上告代理人和田政純の上告理由について

原審は、(1) 第一審判決添付の目録記載の土地建物(以下、一括して「本件土地建物」といい、土地又は建物を個別に挙げるときは、「本件土地」又は「本件建物」という。)はもと訴外D相互株式会社の所有であつたところ、訴外有限会社E産業(以下「E産業」という。)が、昭和五二年一二月一六日同会社からこれを買受けた、(2) しかし、E産業は、右買受資金を訴外F生命保険相互会社から訴外G(以下「G」という。)の名義で借り受けた関係上、本件土地建物を同人名義に所有権移転登記した、(3) そして、E産業は間もなく本件建物を訴外H(以下「H」という。)に賃貸し、同女とその娘夫婦がこれに居住していた、(4) 上告人は、E産業に対し約五〇〇〇万円の債権を有していたが、その返済が得られなかったことから、昭和五三年八月二六日E産業と本件建物の賃貸借契約を結んだうえ、Hとの間で転貸借契約を結び、以来Hから月額五万円の賃料の支払を受けて、E産業に対する債権の回収に充ててきた、(5) 訴外I(以下「I」という。)は、昭和五四年八月二九日、Gとの間で本件土地建物を同人から買い受ける旨の売買契約を締結した、(6) Iは、右買受資金を被上告人から住宅ローンにより借り入れる

べくその申込みをしたが、その際、本件土地建物の真実の所有者がE産業であることを知りながら、被上告人に対しては、G名義で所有権移転登記がなされた本件土地建物の不動産登記簿謄本を示して、本件土地建物はGの所有である旨の虚偽の申告をするとともに、現居住者は買受後直ちに立ち退くことになっている旨の説明をした、(7) そこで、被上告人は、これを信じて、同年九月四日Iに対し九四〇万円を貸し付け、右貸金債権を担保するため本件土地建物に抵当権の設定を受けて、同日付でその登記を経由した、(8) Iが右債務を弁済しなかつたので、被上告人は、右抵当権に基づいて競売の申立をし、昭和五七年三月二四日自ら競落して本件土地建物の所有権を取得し、同年五月六日所有権移転登記を経由した、との事実を認定し、右事実関係によれば、被上告人は、本件土地建物の登記簿の記載により、Iが本件土地建物をその所有者であるGから買い受けるものと信じて、Iに対する貸付をして本件土地建物に抵当権の設定を受け、その実行としての競売手続において競落により本件土地建物の所有権を取得したものであつて、本件土地建物の真実の所有者がE産業であること及び同会社と上告人との間で本件建物の賃貸借契約が締結されていることを知らなかつたのであるから、上告人は、民法九四条二項により、E産業との間で締結した賃貸借契約を被上告人に対抗することはできない、と説示し、上告人が本件土地建物につき賃借権を有しないことの確認と上告人がHから収受した昭和五七年三月二四日から昭和五八年一二月七日までの月額五万円の本件建物の賃料につき不当利得の返還を求める限度で被上告人の本訴請求を認容した第一審判決を正当として是認し、上告人の控訴を棄却している。

しかしながら、本件建物の賃借権に関する原審の右判断は是認することができない。その理由は次のとおりである。すなわち、原審の認定にかかる前示の事実関係によれば、上告人は、被上告人が本件土地建物につき抵当権の設定を受け、その実行により所有権を取得する以前に、本件建物の真実の所有者であるE産業との間で

本件建物の賃貸借契約を締結していたのであり、右賃貸借契約に通謀虚偽表示等の無効原因があることについては当事者の主張がなく、原審の認定しないところであるから、上告人は本件建物の賃借権を有効に取得したものとすべきである。他方、被上告人は、その後において、本件土地建物についてされたGのための所有権移転登記が仮装のものであることを知らず、Iが本件土地建物の所有者であるGからこれを買受けるものと信じて、その買受資金をIに貸し付け、その債権を担保するため本件土地建物に抵当権の設定を受け、その実行としての競売手続において本件土地建物を競落したものであつて、民法九四条二項の類推適用により、本件土地建物の真実の所有者であるE産業がその所有権を被上告人に対して主張しえないものとされる結果、被上告人は本件土地建物の所有権を取得したとすべきである。そうとすれば、本件は、上告人が本件建物について取得した賃借権をもつてその後本件建物の所有者となつた被上告人に対抗することができるかどうかという対抗問題に帰着するところ、原審の認定によれば、上告人は、E産業と本件建物の賃貸借契約を締結した後、それ以前にE産業からこれを賃借して占有していたHと転賃借契約を結び、以来同人から賃料を受け取つているというのであるから、指図による占有移転によつて本件建物の引渡を受けていたものとみるほかはなく、右賃借権について対抗要件（借家法一条一項）を具備しているものというべきである。したがつて、右のような原審の認定事実を前提とする限り、上告人は、被上告人が本件建物の真実の所有者及びE産業と上告人間の賃貸借契約締結の事実を知っていると否とにかかわらず、右賃借権をもつて被上告人に対抗することができ、この間に民法九四条二項を適用ないし類推適用する余地はないものというべきであるから、上告人が本件建物の賃借権を有しないことの確認を求める被上告人の請求は理由がなく、また、上告人がHから本件建物の賃料として月額五万円の金員を受領するについては法律上の原因があるというほかはないから、被上告人の不当利得返還請求も

理由がないことに帰着する筋合である。

そうすると、被上告人が、本件土地建物の真実の所有者がE産業であること及び同会社と上告人との間で本件建物の賃貸借契約が締結されていることを知らなかつたことを理由に、上告人は、民法九四条二項により、E産業との間で締結した賃貸借契約を被上告人に対抗することはできないとした原審の判断には、法律の解釈適用を誤つた違法があるというべきであり、右違法は判決に影響を及ぼすことが明らかであるから、論旨は理由がある。

したがつて、原判決中、本件建物について上告人が賃借権を有しないことの確認と上告人がHから収受した昭和五七年三月二四日から昭和五八年一二月七日までの月額五万円の本件建物の賃料につき不当利得の返還を求める被上告人の請求を認容した部分は破棄を免れないが、原判決のその余の部分、すなわち本件土地について上告人が賃借権を有しないことの確認を求める被上告人の請求を認容すべきものとした部分は正当であり、右部分に関する上告人の上告は理由がないから、これを棄却すべきである。そして、右破棄部分については、前示の観点に照らし更に審理を尽くさせる必要があるものと認められるから、右部分につき本件を原裁判所に差し戻すこととする。

よつて、民訴法四〇七条一項、三九六条、三八四条、九五条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	伊	藤	正	己
裁判官	安	岡	満	彦
裁判官	長	島		敦
裁判官	坂	上	壽	夫