

## 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

上告代理人大井勅紀の上告理由第一点について。

特定の土地につき所有権と賃借権とが同一人に帰属するに至つた場合であつても、その賃借権が対抗要件を具備したものであり、かつ、その対抗要件を具備した後に右土地に抵当権が設定されていたときは、民法一七九条一項但書の準用により、賃借権は消滅しないものと解すべきである。そして、これは、右賃借権の対抗要件が建物保護に関する法律一条によるものであるときであつても同様である。したがつて、以上と同旨の原審の判断は正当であり、原判決に所論の違法はない。論旨は、ひつきよう、独自の見解に立つて原判決を非難するものにすぎず、採用することができない。

同第二点について。

建物保護に関する法律一条による対抗要件を具備した土地の賃借権は、競売期日の公告に記載がなくても、その対抗力が消滅するものではない。また、執行裁判所の取調に対して土地の賃借権者が賃借権の申出をしなかつたとしても、それが直ちにその賃借権の効力に影響を及ぼすものではない。したがつて、以上と結論を同じくする原審の判断は正当であり、原判決に所論の違法はない。論旨は、ひつきよう、独自の見解に立つて原判決を非難するものにすぎず、採用することができない。

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。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官 下 田 武 三

裁判官	岩	田		誠
裁判官	大	隅	健 一	郎
裁判官	藤	林	益	三
裁判官	岸		盛	一