

主 文

原判決を破棄する。

本件を東京高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告人A 1 商事株式会社代理人三浦徹、同田辺尚の上告理由および上告人A 2 代理人平井光一、同永峰重夫の上告理由について。

およそ、未登記の建物所有者が他人に右建物の所有権を移転する意思がないのにその他人の承諾をえて右建物につきその他人名義の所有権保存登記を経由したときは、建物所有者は、民法九四条二項の類推適用により、登記名義人がその所有権を取得しなかつたことをもつて、善意の第三者に対抗することができないと解すべきことは、当裁判所の判例とするところである（最高裁昭和三八年（オ）第一五七号同四一年三月一八日第二小法廷判決民集二〇巻三号四五頁参照）。そして、このことは、未登記の建物所有者が旧家屋台帳法（昭和二二年法律第三一号）による家屋台帳にその建物が他人の所有名義で登録されていることを知りながら、これを明示または黙示に承認した場合であつても同様に解すべきものである。けだし、未登記の建物については、家屋台帳上の所有名義が、右建物の所有権帰属の外形を表示するものであり、建物所有者が右外形の表示につき事前に承認を与えた場合と事後に承認した場合とで、その外形に信頼した第三者の保護の程度に差等を設けるべき理由はないからである。

原審の認定した事実によれば、被上告人は訴外Dから本件建物の贈与を受けてその所有権を取得し、これを被上告人の義母Eの名義とすることを許容したが、Eは本件建物の所有名義人を上告人A 2として家屋台帳上の届出をしたので、右建物は、久しさにわたり未登記のまま、家屋台帳上上告人A 2の所有名義に登録されていたが、被上告人は本件建物を名実ともにEの所有としてしまうつもりはなく、本件建

物の固定資産税は終始被上告人が負担支払つて来たところ、同上告人は、右登録名義に基づき、昭和四〇年一月九日同人名義で所有権保存登記をした上、同月一四日上告人A 1 商事株式会社（以下上告会社という。）との間で、上告会社のために本件建物につき根抵当権設定契約、停止条件付代物弁済契約および賃貸借契約をなし、上告会社はこれらの契約に基づき本件各登記を経由するに至つたというのである。ところで、右の場合、被上告人が、右建物につき家屋台帳上上告人A 2の所有名義に登録されていること（右建物につき表示の登記があつた後においては、その登記において同上告人の所有名義に登録されていること）を明示または黙示に承認しており、かつ、上告会社が家屋台帳または登記簿の上で上告人A 2の所有名義が不実であることにつき善意であつたとするならば、被上告人は、民法九四条二項の法意に照らし、上告人A 2が本件建物の所有権を取得しなかつたことをもつて上告会社に対抗することができず、したがつて、右上告会社において右建物の所有権を取得したことにより、被上告人はその所有権を失つたものといわなければならない。

したがつて、原審が、被上告人において家屋台帳上上告人A 2の所有名義に登録されていることを承認していたかどうか、および上告会社が前記の点につき善意であつたかどうかにつき何ら事実を確定することなく、被上告人の上告人兩名に対する本訴請求を認容し、上告会社の被上告人に対する反訴請求を棄却すべきものとしたのは、審理不尽の違法をおかしたものであるべきであり、論旨は理由あるに帰する。

よつて、原判決を破棄して本件を原裁判所に差し戻すべきものとし、民訴法四〇七条一項に従い、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	岩	田	誠
裁判官	入	江	俊郎

裁判官 長 部 謹 吾
裁判官 松 田 二 郎
裁判官 大 隅 健 一 郎