

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人山村利宰平、同恩藤誠一の上告理由第一点について。

「第一審判決添付第一目録記載の家屋について上告人ら主張の賃貸借（期間二〇年）が存在するとしても、その賃貸借は被上告会社が右家屋に抵当権を取得した昭和二九年一二月一三日より後の同三〇年一月二四日に成立したものであることは、上告人らの主張自体で明らかであるから、賃借人たる株式会社Dは民法三九五条によりその賃借権（三年の期間を超えない範囲内においても）をもつて抵当権者兼競落人たる被上告会社に対抗し得ない」旨の原審の判断は正当である。所論は、ひつきよう、独自の見解にすぎず、採用するを得ない。

同第二点について。

しかし、株式会社Dが所論賃借権をもつて被上告会社に対抗し得ないことは上告理由第一点について説示したとおりであつて、上告人ら主張のように、株式会社Dが株式会社Eより所論家屋を賃借し、その引渡を受けている事実を、被上告会社が承知の上これを競落し、その所有権を取得したからといつて、そのことから当然に、被上告会社が右賃貸人の地位を承継すべきいわれはないから、所論は、結局、採用するを得ない。

同第三点について。

しかし、株式会社Dが所論賃借権をもつて被上告会社に対抗し得ないことは、既に上告理由第一点について触れたとおりであり、そして、上告人らの主張によれば、上告人A 1は株式会社Dの店員として、上告人A 2は上告人A 1の妻として、所論家屋にそれぞれ居住しているというにとどまり、何ら株式会社Dとは独立に右家屋

の占有権限を有する旨の主張をしているわけではないことは明らかであるから、所論も採用するに足りない。

よつて、民訴四〇一条、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	藤	田	八	郎
裁判官	河	村	大	助
裁判官	奥	野	健	一
裁判官	山	田	作	之助