

主 文

原判決及び第一審判決中、上告人らの被上告人らに対する請求に関する部分を次のとおり変更する。

一 被上告人B1興業株式会社は、上告人らに対し、第一審判決末尾添付目録第二記載の建物を収去して同目録第一記載の土地を明け渡し、かつ、金一〇九二八円及び昭和四七年一二月二二日から右明渡すみに至るまで一か月金四一二〇円の割合による金員を支払え。

二 被上告人B2は、上告人らに対し、前項記載の建物のうち原判決末尾添付別表の同被上告人名下に記載された部分（一階店舗番号一二号の店舗九・九一平方メートル）から退去して同別表の同被上告人名下に記載された土地部分を明け渡せ。

三 上告人らの被上告人B1興業株式会社に対するその余の請求を棄却する。

訴訟の総費用は第一、二、三審を通じてこれを被上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人三輪長生の上告理由第一について

民法三九五条により抵当権者に対抗することができる土地の短期賃貸借の期間が抵当権実行による差押の効力を生じたのちに満了した場合には、賃借人は、借地法四条又は六条による期間の更新をもつて抵当権者に対抗することができないとともに（最高裁昭和三七年（才）第二二二号同三八年八月二七日第三小法廷判決・民集一七巻六号八七一頁参照）、競落人に対し同法四条二項による地上建物等の買取請求をすることもまたできないと解するのが相当である。蓋し、抵当権者が更地を目的として抵当権の設定を受けた場合に、後日同地上に建築された地上建物につき土地の短期賃借権者が同条項による買取請求権を行使することができるとすると、地

上に建物が建築されたことにより土地の競落価格は低下を免れないが、抵当権設定に際して目的土地の上にどのような建物が建築されるかをあらかじめ想定することはことがらの性質上困難であるため、抵当権者は抵当権設定に際し目的土地の担保価値を適正に評価をすることができないなり、ひいては取引の円滑な運用が阻害されることにもなること、さらに、競落価格の低下によって抵当債権の完全な満足が得られなくなるような場合に、抵当権者に認められている民法三九五条但書による短期賃貸借の解除請求は、その訴訟による実現が必ずしも容易ではなく、実際上の機能を果たしているとはいきれないことを考えあわせると、短期賃借権者の権利の保護は、同条本文によつて認められた期間内における土地の利用をもつて限度とし、それを超えて借地法四条二項による地上建物の買取請求権の行使にまで及ぼさないことが、抵当権と目的土地の利用権との適正な調和をはかることを目的とした民法三九五条の趣旨に合致するものと考えられるからである。

本件において、原審が適法に確定したところによれば、(1) 第一審判決末尾添付目録第一記載の土地（以下「本件土地」という。）は、もと訴外Dの所有するところであつたが、同人は、訴外E信用組合に対する債務の担保として本件土地に根抵当権を設定し、昭和四三年四月二五日その旨の登記を経由した、(2) 本件土地は、その後、Dから訴外Fへ、次いで訴外G、同Hの両名へと順次譲渡され、昭和四三年一一月八日、DからG、Hに対し中間省略の方法によつて所有権移転登記が経由された、(3) G、Hは、昭和四三年一二月一四日、本件土地上に前記目録第二記載の軽量鉄骨コンクリートブロック造鋼板葺三階建倉庫・事務所兼居宅（以下「本件建物」という。）を建築して、同月二〇日その保存登記を経由し、次いで被上告人B1興業株式会社（以下「被上告会社」という。）は、昭和四四年六月一九日、G、Hから本件建物を買い受けてその所有権取得登記を経由するとともに、敷地である本件土地を期間三年、賃料月額四一二〇円の約定で賃借した、(4) E信

用組合は、前記根抵当権に基づいて本件土地の競売を申し立て、右競売手続において上告人らは本件土地を競落して所有権を取得し、昭和四六年一〇月二二日その所有権取得登記を経由した、(5) 被上告人B2は、昭和四四年九月九日、被上告会社から本件建物のうち原判決末尾添付別表の被上告人B2名下に記載された部分(一階店舗番号一二号の店舗、以下「本件店舗」という。)を賃借してこれを占有している、(6) 被上告会社は、昭和四八年九月二八日延滞賃料として四万六七五二円を弁済供託した、というのであり、以上の事実関係のもとにおいては、G、Hと被上告会社との間の本件土地賃貸借契約は、昭和四七年六月一九日の経過にともない、期間の満了によつて消滅したといわなければならず、被上告会社が競落人である上告人らに対して借地法四条二項に基づき本件建物を買い取るべきことを請求することができないことは前記説示したところに照らして明らかであるから、上告人の本訴請求は、被上告会社に対する金員支払請求中弁済供託によつて消滅した四万六七五二円に関する部分についてはこれを棄却すべきものであるが、被上告会社に対するその余の請求及び被上告人B2に対する請求はすべて理由があるといわなければならない。ところが、原審は、これと異なり、民法三九五条により抵当権者に対抗することができる土地の短期賃貸借の期間が抵当権実行による差押の効力を生じたのちに満了した場合において、賃借人は、借地法四条二項に基づき競落人にに対して地上建物等の買取を請求することができるとの見地に立つて、被上告会社が上告人らに対し本件建物を買い取るべきことを請求したことにより、本件建物につき昭和四七年一二月二一日被上告会社と上告人らとの間に同日現在の時価をその代金額とする売買契約が成立したのと同一の法律関係が生じたとしたうえ、被上告会社に対しては、(一) 建物買取代金に本件建物のうち被上告会社が直接占有する部分の割合を乗じた一四九六万一四三〇円の支払を上告人らから受けるのと引換えに上告人らに対して右直接占有部分を引き渡しその敷地部分を明け渡すこと、(二)

建物買取代金に本件建物のうち被上告会社が被上告人B2に賃貸して間接占有する本件店舗部分の割合を乗じた三七万四四八〇円の支払を上告人らから受けるのと引換えに上告人らに対し右間接占有部分の被上告人B2に対する指図による占有移転をすること、(三) 上告人らに対し損害金残金一万〇九二八円及び昭和四七年一二月二二日から右直接及び間接占有する本件建物部分の引渡すみに至るまで一か月一七一〇円の割合による不当利得金の支払をすることを命じ、また、被上告人B2に対しては、(四) 被上告会社が上告人らから三七万四四八〇円の支払を受けるのと引換えに上告人らに対し本件店舗から退去してその敷地部分を明け渡すことを命ずる限度で、上告人らの本訴請求をそれぞれ認容したにとどまり、その余を棄却しているのであつて、原判決には、この点において法令の解釈適用を誤つた違法があるといわなければならず、右違法は、原判決中、上告人らの請求を前記弁済供託によつて消滅した四万六七五二円の金員支払請求以外についても棄却した部分の結論に影響を及ぼすことが明らかであるから、その余の論旨について判断するまでもなく、原判決は右の部分につき破棄を免れない。

そして、原審の確定した事実によれば、上告人らに対し、被上告会社は、本件建物を収去して本件土地を明け渡し、かつ、原審が認容した損害金残金一万〇九二八円のみならず、昭和四七年一二月二二日から右明渡すみに至るまで一か月四一二〇円の割合による損害金を支払うべき義務があり、また、被上告人B2は、本件店舗から退去してその敷地部分を明け渡すべき義務があることは明らかであるから、原判決及び第一審判決を主文第一項の一ないし三のとおり変更すべきものである。

よつて、民訴法四〇八条一号、三九六条、三八六条、三八四条、九六条、九二条、九三条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官 岸 康 夫

裁判官 岸 盛 一
裁判官 団 藤 重 光
裁判官 藤 崎 萬 里
裁判官 本 山 亨