

## 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

上告代理人別府祐六の上告理由第一点について。

建物の賃貸借が国税徴収法（昭和三四年法律第一四七号による改正前のもの）に基づく滞納処分による差押登記後になされた場合には、たとえ賃借人が建物の引渡を受けても、右賃貸借は公売処分により建物の所有権を取得したものに対抗することはできないものと解するのを相当とする（最高裁判所昭和二九年（オ）第一三号、同三〇年一一月二五日第二小法廷判決、民集九巻一二号一八六三頁参照）。従つて右と同様の見解の下に上告人、被上告人間の本件賃貸借契約は、上告人の責により履行不能になつた旨判示し、被上告人の本件敷金返還の請求を容認した原判決の判断は正当としてこれを肯認し得る。所論引用の判例は、本件に抵触しないかまたは本件に適切なものではない。所論は、ひつきよう、独自の見解に立つて、原判決を非難するものであつて採るを得ない。

同第二点について。

本件記録によれば、被控訴人（上告人）の税金滞納のため本件建物につき昭和二九年四月七日東京都のため差押登記がなされ、右差押に基づく公売処分により訴外D株式会社が本件建物を買受け、その代金を完納して昭和三二年一〇月二五日本件建物所有権を取得し、同年一一月二二日その所有権取得登記がなされたことは、被控訴人が原審において認めて争わなかつたことが明らかである。所論はひつきよう、原審において主張しなかつた事実を当審において新に主張するに帰するものであつて採るを得ない。

よつて民訴三九六条、三八四条、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。

最高裁判所第二小法廷

裁判官 河 村 大 助

裁判官 奥 野 健 一

裁判官 山 田 作 之 助

裁判官 草 鹿 浅 之 介

裁判長裁判官池田克は退官につき署名押印することができない。

裁判官 河 村 大 助