

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

上告代理人堀博一の上告理由について。

論旨は、建物保護ニ関スル法律一条項により土地賃借権の対抗力が生ずるためには、借地人がその土地の上に登記した建物を有すれば足り、必ずしも自己の名義に登記した建物を有することを要しないのみならず、かりに自己名義に登記した建物を有することを要するものと解しても、借地人たる上告人A 1 がその後上告人A 2 名義の保存登記を自己名義に更正したことを認めうべき本件においては、上告人A 1 は当該土地賃借権をもつて被上告人に対抗しうる筈であるから、原審には前記法条の解釈適用を誤つた違法あるを免れないという。

しかし、地上建物を所有する土地賃借人は、自己の名義で登記した建物を有することにより始めて建物補語ニ関スル法律一条の規定に基づき当該賃借権を第三者に対抗しうるものと解すべく、地上建物を所有する土地賃借人がみずからの意思に基づき他人名義で建物の保存登記をしたような場合には当該賃借人は右賃借権を第三者に対抗することができないことは、当裁判所大法廷判決（昭和三七年（オ）第一八号・同四元年四月二七日判決）の示すところである。そして、原判決の確定したところによれば、上告人A 1 は、昭和二一年六月頃訴外Dから本件土地を含む一六八坪の土地（その後区画整理により坪数は一一一坪四合三勺となつた。）を賃借し、その後本件土地上の本件建物について昭和二六年四月二八日同上告人の長男である上告人A 2 名義をもつて所有権保存登記がなされたが、被上告人が昭和二八年一〇月二八日訴外Dから本件土地を買い受け、同年一一月七日所有権取得登記を経ており、したがつて、被上告人が本件土地の所有権取得登記手続を了した時は、本件建

物について上告人A 2 名義の登記はあつたが、上告人孝助名義の登記はなかつたものであり、また、上告人A 1 が自己所有の本件建物につき上告人A 2 名義をもつて所有権保存登記をしたのは、自己の負債や税金対策など財産保全のためであつたというのである。右事実関係のもとにおいては、前記判例の趣旨に徴すれば、上告人A 1 は被上告人に対して本件土地賃借権を対抗しえないことが明らかである。もつとも、原判決によれば、その後昭和三六年四月一七日にいたつて上告人A 2 から上告人A 1 に対し同月一五日付贈与を原因として所有権取得登記手続がなされたというのであるが、右事実をもつてしても前記判断を覆えしうるものではない。上告人A 2 から上告人A 1 への所有権移転登記は、所論のように登記の同一性を前提とする更正登記をもつて目すべきものではない。論旨は、ひつきようするに、原審のなした正当な法律解釈をこれと異なる独自の見解に立つて非難するに帰するものであつて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、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	奥	野	健	一
裁判官	城	戸	芳	彦
裁判官	石	田	和	外
裁判官	色	川	幸	太 郎