

主 文

原判決を破棄する。

本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告人 A 1 訴訟代理人祖父江英之及び上告人 A 2 代表役員 D の各上告理由第一について。

不動産の賃借人は、賃貸人からその不動産の所有権の譲渡を受けたと主張する者との関係においては、民法一七七条にいう第三者に該当するものであり、したがって、右譲受人は、所有権の取得につき登記を経由しないかぎり、賃貸人の地位を承継したことをもつて賃借人に対抗することができないと解すべきである（最高裁昭和四七年（オ）第一一二一号同四九年三月一九日第三小法廷判決参照）。論旨は、これと異なる見解に立脚して原審の判断を非難するものであり、採用することができない。

同第二について。

論旨は、不動産登記法七八条五号及び九一条六号の各規定による所有権の登記が民法一七七条所定の登記に該当することを前提とする。

しかし、昭和三五年法律第一四号による不動産登記法の改正により右各規定が新設された趣旨は、これら不動産表示の登記により、登記簿に固定資産税の納税義務者を表示し、もつて従前の土地台帳の機能をもたせるとともに、所有権保存登記の申請適格者を明らかにしようとするものであつて、本来当事者の申請により不動産に関する権利の所在を公示することを目的とする民法一七七条所定の登記の効力を付与することにあるのではないと解すべきである。

したがって、論旨はその前提を欠き、採用することができない。

同第三、第四について。

所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取舍判断、事実の認定を非難するか、又は原審において主張しない事実に基づいて原判決の違法をいうにすぎず、採用することができない。

上告人A 1 訴訟代理人祖父江英之の上告理由第五について。

本件記録によれば、本件建物について昭和四三年一〇月二五日上告人A 1 のため所有権保存登記が経由された後、第一審において同上告人の訴訟代理人はあらためて訴状を陳述し、かつ、右の登記がなされている旨を主張して甲第二号証を提出し、更に、同上告人訴訟代理人は原審の口頭弁論期日に被上告人ら訴訟代理人の面前において、控訴棄却の判決を求める旨の申立をするとともに、一審における口頭弁論の結果を陳述したことが明らかである。ところで、一審において、同上告人は所有権に基づき被上告人らに対し本件建物の明渡を請求し、被上告人らは、同上告人の所有権取得を争うほか、仮定的に本件建物につき賃借権を有すると抗争したのであるから、右上告人訴訟代理人の原審における本件建物の明渡を求める右の申立および陳述は、被上告人らの主張する賃借権の存在を否定するものにほかならず、したがって、かりに本件建物につき賃貸借契約が認められるとすればこれを解除する旨の被上告人らに対する黙示の意思表示をしたものと解することができる。しかるに、原判決はこの点につきなんら判断を示していないから、論旨中原判決の判断遺脱という部分は理由があり、本件は必要的共同訴訟の関係にあるため、原判決を全部破棄して、本件を原裁判所に差し戻すべきである。

よつて、その余の論旨に対する判断を省略し、民訴法四〇七条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官 小 川 信 雄

裁判官	岡	原	昌	男
裁判官	大	塚	喜 一	郎
裁判官	吉	田		豊