

最近の判例から (13)

土地の所有者から建築工事を請負った建設業者の法定地上権が否定され、
土地の買受人の収去明渡し請求が認容された事例

(東京地判 平15・6・25 金商1179—51) 武藤 勇夫

土地の所有者から地上建物の建築工事を請け負い、これを完成して同建物を原始取得した建設業者に対して、当該土地の買受人が同建物を収去して土地の明渡しを請求した事案において、同建物は、その地上にあった旧建物を再築された建物のために、その土地に法定地上権の成立が認められる特段の事情がある場合ではないとして、買受人の請求を認容した事例（東京地裁平成15年6月25日判決一部認容、一部棄却 控訴 金融・商事判例1179号—51頁）

1 事案の概要

本件土地の前所有者であるY1は、平成元年6月、本件土地及びその地上に存した旧建物を取得した。その後、Y1は、本件旧建物を除き、本件土地につき、モーゲージ会社であるZに対し、債権額40億円及び8億円の共同抵当権を設定した。平成2年7月、Y1は本件旧建物を取り壊し、建設業者Y2との間で工事請負契約を締結した。Y2は、本件請負契約に基づき、平成4年1月までに、本件建物を建築・完成した。しかし、Y1は、Y2に工事代金（第1回目の出来高支払分を除く。）を支払わないまま、破産するに至った。

本件土地に設定されていた本件抵当権は、債権譲渡に伴い、Zから第三者に移転し、債権額8億円の本件抵当権については、最終的には、Xが移転を受け、Xは、当該抵当権に基づく本件土地の競売を申し立て、平成14年

11月、Xが自ら本件土地を買い受けて、その所有権を取得した。

Xは、Y1が注文し、Y2が請け負って建築・完成した建物が存することから、本件建物を収去して本件土地の明渡しを求めるにつき、①本件建物の所有権が注文者であるY1に帰属する場合には、Y2との間で、その旨の確認を求めたうえ、Y1に対し、建物収去土地明渡し、Y2に対し、建物退去土地明渡しを求め、②本件建物の所有権が請負人であるY2に帰属する場合には、Y1との間で、その旨の確認を求めたうえ、Y2に対し、建物収去土地明渡しを求めて提訴した。

2 判決の要旨

これに対して裁判所は、以下のような判断を下し、Xの①の請求は棄却したが、②の請求を認容し、Y2に対して、本件建物を収去して本件土地の明渡しを命じた。

- (1) 請負契約に基づいて建築・完成された建物の所有権については、本件事案のように注文者が請負人に請負代金の全部又は一部を支払わないまま破産するに至っているような場合には、基本的には、請負人に原始的に所有権が帰属することを前提に、その保護を図るべきものと解される。
- (2) 本件建物は、Y1から請け負って建築・完成したY2の所有に属すると認めるべきものであるが、Y2が本件建物を本件土地上に存立させてこれを所有することができ

るか否かは、本件土地に対する占有権原のいかんに帰する問題である。本件旧建物につき、本件抵当権の対象としなかったのは、本件旧建物を取り壊し、その跡地に、本件建物を建築することが予定されていたからであったと認められ、本件建物は、本件旧建物を再築した建物とすることができるが、土地の所有者が当該土地及びその所有に係る地上建物に共同抵当権を設定した後、同建物が取り壊され、同土地上に新たに建物が再築された場合には、新建物の所有者が土地の所有者と同一であって、かつ、新建物が再築された時点での敷地の抵当権者が新建物について土地の抵当権と同順位の共同抵当権の設定を受けたとき等、特段の事情が認められない限り、新建物のために法定地上権は成立しないと解される。(最高裁平成9年2月14日判決、最高裁平成10年7月3日判決、最高裁平成9年6月5日判決)

- (3) 本件では、本件土地に本件抵当権の設定を受けたZが本件建物の完成後に本件建物について本件抵当権と共同抵当の関係にある抵当権の設定を受けたなどという特段の事情は認められないので、本件は、再築された本件建物のために本件土地に法定地上権が成立する場合ではないといわなければならない。
- (4) Y2は、本件土地に対する商事留置権を主張するが、Y2が本件建物の建築工事を実施するために本件土地に立ち入ることが認められていたとしても、Y2が本件土地を占有しているとまで認めることはできないから、本件土地の占有を前提とする留置権の主張は、その前提を欠き、失当というほかない。

3 まとめ

本判決は、建物が再築された場合における法定地上権の成否について判示した一連の最高裁判決の判例法理を、建物の再築を請け負った請負業者が当該建物の所有権を原始取得している場合にも当てはめて検討し、その結果、判例法理にいう「特段の事情」は認められないとして、法定地上権の成立を否定したものである。今後、同種の紛争が予想されるが、実務上参考になるとと思われる。

(調査研究部調査役)