

最近の判例から (12)

震災の不可抗力下での法定地上権の 成立が否認された事例

(神戸地判 平15・8・7 ホームページ下級裁主要判決情報) 吉田 智樹

土地及び建物の所有者がこれらの不動産に共同抵当権を設定した後、建物が倒壊・滅失し、同土地上に新たに建物を建築した場合に、滅失理由がたとえ震災によるものであっても、新建物のために法定地上権は成立しないとした事例（神戸地裁 平成15年8月7日判決 棄却 ホームページ最高裁—各地の裁判所—主要判決速報—下級裁主要判決情報登載）

1 事案の概要

Aは、平成6年3月、B信用組合のために、所有する土地及びその土地上の建物（以下「本件旧建物」という。）に、極度額を13億8千万円とする共同根抵当権を設定した。

しかし、本件旧建物は、平成7年1月17日、阪神淡路大震災によって倒壊、滅失したため、Aは、平成8年3月ころ、本件土地上に新たに建物（以下「本件新建物」という。）を建築し、以来これを所有していた。Xは、同年同月、Aから、本件新建物を賃借した。

Bから事業譲渡を受けた訴外整理回収銀行（ただし、平成11年4月1日合併により、現在は、訴外整理回収機構）は、本件土地につき、上記根抵当権に基づき競売を申し立て、これを受けた裁判所は、平成10年2月、競売開始決定をして、平成13年10月、Yに対して、本件土地につき売却許可決定をした。

Yは、平成13年12月、代金9,616万円を納付して、本件土地の所有者となった。しかし、

Xが、本件新建物の所有者であるAは法定地上権を有すると主張したため、Yは法定地上権は成立しないとして争った。

Xは、本件旧建物は阪神淡路大震災という不可抗力によって倒壊したもので、抵当権設定者によって意図的に取り壊されたものではないこと、本件新建物の建築も執行妨害のためではなく、従前の営業を継続するためのものであること、震災等で倒壊した後建物を再築したような場合にまで法定地上権の成立を否定すれば、震災後の土地利用を阻害し、復興にも支障が生じること等に照らせば、本件土地につき本件新建物のために法定地上権の成立が認められるべきであるなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) 所有者が土地及び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建築された場合には、新建物の所有者が土地所有者と同一であり、かつ、新建物が建築された時点での土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などの特段の事情のない限り、新建物のために法定地上権は成立しないと解するのが相当である（最判平成9年2月14日）。
- (2) 本件新建物が建築された平成8年3月こ

ろに、当時の共同根抵当権者であるBが本件新建物について土地と同順位の共同根抵当権の設定を受けたといったような本件新建物のために法定地上権が成立することを認めるべき特段の事情の存在は、これを認めることができない。

- (3) この点につき、Xは、本件旧建物が阪神淡路大震災という不可抗力によって倒壊したこと等から、本件は、前記最高裁判決の射程外の事案であり、同判決の法理は妥当せず、法定地上権の成立が認められるべきであると主張する。

しかし、前記最高裁判決の趣旨は、次の点にあると考えられる。

- ① 抵当権設定当事者が土地及び地上建物に共同抵当権を設定するにあたり、土地及び建物がともに存在するときは、抵当権者は、土地及び建物の全体の担保価値を把握しているので、建物について法定地上権の成立を認めるとしても、建物が取り壊された場合には、土地について法定地上権の制約のない更地としての担保価値を把握しようとするのが抵当権設定当事者の合理的意思である。

- ② 建物が取り壊された後、新建物が建築された場合に、その新建物のために法定地上権が成立することになると、抵当権者の把握していた土地の担保価値が法定地上権の価値の分だけ減少してしまい、抵当権者が不測の損害を受けることとなり、当事者の合理的な意思に反する。

とすれば、たとえ、震災等の不可抗力によって旧建物が倒壊し、その後、執行妨害の意図なく新建物が建築された場合であっても、新建物に法定地上権が成立するとすれば、抵当権者は新建物の法定地上権の価値分だけ減少した土地の価値しか把握できないこととなり、当事者の

合理的な意思に反することには何ら変わりはないし、Xが主張する震災復興についての公益的要請等に関しても、震災復興の観点からは新建物に法定地上権が発生するものとするれば、建物の再築・復興が推進される一面があることは否定できないとしても、前記当事者の合理的な意思を排除してまで、震災復興等の公益的目的を重視して、抵当権の設定なしに当然に法定地上権の成立を認めるべき必要性があるとまではわかには認めがたい。

- (4) 以上のとおり、本件土地につき法定地上権は成立しないから、Aが本件土地につき地上権を有することの確認を求めるXの請求は理由がない。

3 まとめ

同一所有者に属する土地建物に共同抵当権が設定された後、建物が取り壊されて新建物が建築された場合、新建物のために法定地上権が成立するか否かについては学説が分かれていたが、最判平成9年2月14日（民集51巻2号375頁、判例タイムズ936号171頁他）において、最高裁としての判断が示された。

本件では、原告もこの判決を承知しつつ、阪神淡路大震災という特殊事情下においては、いわば例外として、法定地上権の成立を認めるべきとの主張であったが、裁判所は、抵当権設定当事者の合理的な意思を排除してまで、震災復興等の公益的目的を重視して、抵当権の設定なしに法定地上権の成立を認めるべき必要性はないと判示したものである。