

最近の判例から (14)

抵当地と隣接する土地上にまたがって建築された 建物について民法389条による一括競売を認めた事例

(大阪地判 平16・11・1 金法1738-118) 武藤 勇夫

主たる建物の相当部分が抵当地上に築造されているが、一部が抵当地以外の土地上にまたがって築造されている場合において、抵当地以外の土地上に築造された部分のみでは建物としての経済的効用を維持できないときは、抵当地上に建物が築造された場合に該当するものとして、当該建物全体について民法389条の規定が適用された事例（大阪地裁平成16年11月1判決 一部棄却 一部却下確定 金融法務事情1738号118頁）

1 事案の概要

信用保証会社Y1は、平成4年4月、X1との間で本件土地1ないし本件土地3、本件旧建物2及び本件旧建物3を目的不動産として抵当権（共同抵当）を設定した。本件土地1は目的外土地（X2の所有地）に隣接し、通路として利用されている。

なお、当時、本件土地2及び本件土地3を含む敷地上には、上記建物のほかに本件旧建物1が存在し、これら各建物は連棟式建物であったが、いずれも平成6年に取り壊された。

平成8年10月ころ、X1らは、本件各敷地上に6階建ての区分所有建物（以下、X1所有の1階及び2階部分を「本件建物1」、X3所有の3階部分を「本件建物2」、X2所有の4階ないし6階部分を「本件建物3」といい、これらを一括して「本件各建物」という。）を築造した。本件各建物は、本件土地2及び本件土地3のみならず、目的外土地をも敷地

として築造されている。なお、X2が本件建物3を所有して本件土地2及び本件土地3を占有する占有権原は使用借権である。

債権回収会社Y2は、Y1の委託を受け、平成16年5月、本件土地1ないし本件土地3及び本件各建物について担保不動産競売の開始を申し立て、裁判所は、同年6月、担保不動産競売開始決定（民法389条1項に基づく一括競売によるもの）をした。

このため、X2は、自己の所有する目的外土地を含む土地上に本件建物3を築造したもので、これらX2所有の土地・建物に対しては本件抵当権は設定されていない等として、本件担保不動産競売開始決定は一括競売の要件を欠く違法なものであるとして執行異議の申立てをした。

2 判決の要旨

これに対し裁判所は、以下のとおり判示し、X2の請求を一部棄却し、その余の部分却下した。

- (1) 本件建物3は、本件抵当権の設定（平成4年4月）後である平成8年10月ころ築造されたものであり、民法389条1項の「抵当権設定ノ後建物ガ築造セラレタルトキ」に該当する。
- (2) 本件建物3は、本件抵当権の目的不動産である本件土地2及び本件土地3のみならず、目的外土地をも敷地として築造されているが、そもそも民法389条1項が「抵当

地ニ建物ガ築造セラレタルトキ」に抵当地と地上建物の一括競売を認めた趣旨は、地上建物の所有者は、抵当地につき、抵当権者に対抗することができる占有権原を有しない限り、抵当地の買受人に対して地上建物の取去義務を負うところ、一括競売を認めることにすれば、①抵当地の買受人は、地上建物を取去するための訴訟等の手続を要しないから、抵当地の競売が円滑に進み、ひいては抵当権が把握した抵当地の担保価値をより良く実現することができる一方、②抵当地上の建物の所有者にとっても、当該建物の取去義務を免れ、実質的な不利益を受けることはないといえ、同時に③抵当地上の建物を取去ることによる社会経済的不利益を回避することができるという点にある。そして、改正前の民法389条は、抵当権設定者が抵当地上に建物を築造した場合に限り一括競売を認めていたが、同条改正において、抵当権設定者以外の者が抵当地上に建物を築造した場合にも一括競売を認めることとしたものである。

- (3) 抵当地上の建物が、抵当地以外の土地をも敷地としている場合であっても、これを一括競売することができないとすると、敷地である抵当地のみの買受人は地上建物の所有者に対し、建物のうちの抵当地上に築造された部分について建物取去土地明渡請求等をなす負担を負うこととなるため、売却そのものが困難となるが、一括競売することができるかすると、売却が円滑に進行し、ひいては売却価額の下落を回避することが期待できることは、建物が抵当地上のみ築造された場合と同様である。
- (4) 主たる建物の相当部分が抵当地上に築造され、抵当地以外の土地上に築造された部分のみでは建物としての経済的効用を維持できない程度に至っている場合には、その

建物所有者の抵当地以外の土地上に築造された部分についての使用、収益、処分についての所有権侵害の程度は受忍限度の範囲内というべきであり、「抵当地ニ建物ガ築造セラレタルトキ」に該当すると解すべきである。さらに、X 2 が本件建物 3 を所有して本件土地 2 及び本件土地 3 を占有する占有権原は使用借権であり、抵当地である本件土地 2 及び本件土地 3 を占有するにつき、抵当権者に対抗することができる占有権原を有していないので、同条 2 項に規定された「建物ノ所有者ガ抵当地ヲ占有スルニ付キ抵当権者ニ対抗スルコトヲ得ベキ権利ヲ有スル場合」には該当しない。

- (5) 以上によれば、本件建物 3 は民法389条 1 項に基づく一括競売の要件を満たしており、X 2 の執行異議は理由がない。

3 まとめ

本判決は、民法389条が一括競売を認めた趣旨に基づき、主たる建物の一部が抵当地以外の土地をも敷地として築造されている場合であっても、主たる建物の相当部分が抵当地上に築造され、抵当地以外の土地上に築造された部分のみでは建物としての経済的効用を維持できない程度に至っている場合には、同条 1 項の抵当地に建物が築造された場合に該当するとして、一括競売を認定したものである。改正後の389条（抵当権設定者以外の者が築造した建物であっても、抵当地と共に競売することを認めた。）に基づくものであり、実務上参考になる事例である。

（調査研究部調査役）