

最近の判例から

住宅展示場のモデルハウスと法定地上権

(東京高判 平七・七・三一 金法一四七五―二―二) 亀井 泰雄

いわゆる住宅展示場に建築されるモデルハウスの場合、その性質上、頻繁にモデルチェンジや建て替えが予想され、通常の建物のような長期間の存続が予定されておらず、また、住宅展示場の土地を借りてモデルハウスを建てる際も、モデルハウスの性質に応じて、土地の賃貸借を展示場を継続する期間に応じた「一時使用の賃貸借契約」によるのが通常である。

本件は、モデルハウスのために法定地上権が発生するかどうかに関するものであるが、判決（東京高判平成七年七月三十一日 控訴棄却、金法一四七五号一―一頁）は消極に解した。先例のない判決であるので、ここに紹介したい。

一 事案の概要

平成元年七月、住宅展示場を所有する会社

Aは、住宅ローン会社Bから当該土地を担保に三〇億円余りの融資を受け、同土地に抵当権を設定した。建設業者Xが、Aの連帯保証人となった。

平成二年五月、Aのオーナーが設立した会社Yが、Aからログハウス等を譲受け、住宅展示場の運営を承継した。

平成三年一月頃からAが利息支払いを遅延し始めたので、Xは、平成四年以降保証債務を履行し、Bの有する抵当権を代位取得し、平成六年六月東京地裁に競売を申し立てた。

抵当権設定時、抵当土地にはログハウス一棟及び旧国鉄の貨車を改造した別荘用のもの（いわゆるワムハウス）三棟があったが、Aは、Bに対し、「これらの建物は展示場で頻繁に建て替えやモデルチェンジがある」と説明したので、Bはこれらの建物は不動産ではなく展示物であり、共同担保にとる必要はな

いと判断し、土地のみを抵当物件とした。なお、これらの建物登記はされていない。

平成五年二月、Yは、当初からのログハウス一棟をXに譲渡（代金五四〇万円）したうえで、Xから賃借（賃料月額三〇万円）していた。

Yは、平成六年二月、Xに無断でX所有のログハウスを取り壊し、その跡地に新たにログハウス（X所有のものに外観が酷似）を建築し、さらに、抵当土地の差押登記後の同年八月、新築のログハウス等三棟の表示および所有権保存登記をなし、Xに対し、「これらの物件について法定地上権が発生する」旨の主張をし始めた。

そこで、Xは、Yを相手とし、ログハウス等の取去を命じる売却前の保全処分を申請し、その命令を得た。

本件は、この保全処分に対し、Yが申し立てた執行抗告である。

二 判決の要旨

(1) 住宅展示場に建築されるモデルハウスは、展示用というその性質上、頻繁にモデルチェンジ、建替えを行うことが予定されており、通常の建物のように継続して一定の土地に付着させて使用されることが予定され

たものではないから、社会通念上、土地の定着物としての建物にあたと認めるべきではなく、他方、法定地上権は、継続的に一定の土地に附着させて使用することが予定された建物に対する資本の投下を保護するために設けられた制度であるから、展示用物件についての法定地上権は発生しない。

- (2) Yは、Aが巨額の債務について履行遅滞の状態に陥り、本件抵当権の実行が間近に迫った時点で、執行妨害の目的で、表示登記及び所有権保存登記をし、本件土地の価格を著しく減少させたが、このような、執行妨害の目的でされた登記のある建物や物件を存置したまま本件土地を売却する場合には、買受希望者が大幅に減少して、土地の買受価格の著しい下落を免れないから、売却前にその収去を命ずる必要があり、民事執行法五五条の許容するところであると

- (3) Yの抗告を棄却した。

三 まくめ

法定地上権については、抵当権設定の時点で抵当土地上に建物が存する場合は、土地のみに抵当権が設定された時でもその建物のために法定地上権が成立し(民法二八八条)、そ

の建物が建て直された場合は、存続期間等について旧建物と同一の範囲で法定地上権が成立するというのが、判例である。(大判昭一〇・八・一〇民集一四―一五四九)

しかし、展示用の物件は、長期の存続を予定していない。法定地上権の制度の趣旨に照らし、展示用物件に法定地上権が成立しないとした判決は妥当であろう。一時使用の賃貸借契約によるのが通常である。

また、執行妨害者に対して、建物の収去を命じたのも、現実に即した判断であろう。