

最近の判例から

(12)

不動産は商人間の留置権の対象となるか

(東京地判 平一一・六・七 金商一一〇一—五八) 村川 隆生

土地所有者が、土地賃借人(建物所有者)と
の間の賃貸借契約の解除に基づき、土地賃借
人の建物の賃借人に建物部分からの退去及び
土地の明渡しを求めたのに対し、建物の賃借
人が、本件土地賃借人に対する商事債権を有
するとして、商法五二一条の商事留置権に基
づき本件建物部分の引渡しを拒絶すると主張
したが、不動産は商法五二一条所定の商人間
の留置権の対象とならないと解すべきである
とした事例(東京地裁 平成一一・六・七判
決 控訴(和解) 金商一一〇一—五八頁)。

一 事案の概要

本件土地の所有者であるXは、Aに本件土
地を賃貸している。Aは本件土地上に本件建
物を建築し、Y₁及びY₂(以下「Yら」という。
に賃貸した。Yらは、いずれも本件建物部分
を占有する者である。XはAからの賃料の支

払がなされなかったため、Aに対して期間を定め
て延滞賃料の支払催告をした。しかしその後
も支払われなかったため、平成八年一二月書
面により本件土地の賃貸借契約を解除する旨
の意思表示をしたうえで、本件土地の明渡し
と本件建物部分からの退去を求めた。これに
対して、Yらは、本件土地の賃貸借契約の当
事者であるXは、第三者である本件建物の賃
借人に対して、本件土地の賃貸借契約の解除
を対抗することはできないと主張した。また
借地借家法三五条に基づく明渡しの特許許
を申立てた。さらに、Y₁は、Aに対して商取
引上の商事債権を有し、商行為により本件建
物部分の引渡しを受けたことを理由に、商法
五二一条による商人間の留置権を主張し、商
事債権の支払があるまで本件建物部分の引渡
しを拒絶すると主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を
下した。

(1) Yらの本件建物部分の占有権原の前提と
なるべきAの本件土地賃借権は、賃料不払
いにより解除されており、借地借家法三五
条の適用はない。

土地の賃貸借契約が債務不履行により解
除された場合には、建物賃借人の敷地使用
権は建物所有者の敷地賃借権とその帰趨を
ともにし、建物賃借人の依拠すべき土地賃
借権が消滅する結果、建物賃借人は土地所
有者からの退去請求を拒むことはできなく
なる。と解される。借地借家法三五条は、そ
の解釈を前提に、借地権の存続期間の満了
の場合に限って一定の要件があるときは、
土地の明渡しにつき相当の期限を許すること
を特に認めたものであり、Yらの主張は
失当であるとした。

(2) 商事留置権の抗弁については、Y₁の本件
建物部分の賃借権は許害的な賃借権である
疑いが濃く、Y₁がAに対し商事債権を有す
ること、Y₁が商行為により本件建物部分の
占有移転を受けたことの主張立証がないと
して、商人間留置権の要件となるべき事実

がない。

(3) その上で、裁判所は、そもそも不動産について商人間の留置権が成立するかどうかについて、次のように判断した。

① 商人間の留置権は、当事者の合理的意思に基礎を置くと解されるが、商人間の商取引で、一方当事者所有の不動産の占有が移されたという事実だけで当該不動産を取引の担保とする意思が当事者双方にあるとみるのは困難であり、この事実のみを要件とする商人間の留置権を不動産について認めることは、当事者間の合理的意思に合致しないといべきである。

② 登記の順位により定まるのを原則とする不動産取引に関する法制度の中に、目的物との牽連性さえも要件としない商人間の留置権を認めることは、不動産取引の安全を著しく害し、法秩序全体の整合性を損なうおそれもある。

制度の沿革、立法の経緯、当事者意思との関係及び法秩序全体の整合性を併せて考えると、不動産は商法五二一条所定の商人間の留置権の対象とならないと解すべきである(東京高判 平成八・五・二八)。したがって、Y₁の商法五二一条に基づく留置権の主張は、主張自体失当である。

三 まとめ

商法五二一条は、商人間の双方向的商行為により生じた債権が弁済期にあるときは、債権者は商行為により占有するに至った債務者の所有物などを留置することができる規定している。

本判決は、商法五二一条の規定による留置権が不動産についても適用されるのかどうかについて、争いがあるなかで、判決の要旨のとおり、東京高裁判決(東京高判 平成八年五月二八日)を引用し、不動産については商事留置権の適用はないとする消極説を採用した。上告審である最一判平成一一年一月二

五日は、契約当事者の一方が商法上の商人に該当しないことを理由に商事留置権の成立を否定して原判断の結論を是認したものの、一般的に不動産に商事留置権の成立が肯定されるかどうかに関する最高裁の判断は持ち越されているが、本判決は、前掲東京高裁判決と同様の結論を採用したものである。

また本判決における、土地賃貸借契約が債務不履行により解除された場合の、借地上の建物賃借人の権利についての判断も実務の参考となるであろう。

なお、本件は控訴後和解が成立した。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(13)

高齢者向けケアサービスとマンション売買契約の解除

(東京高判 平一〇・七・二九 判タ二〇四二一六〇) 中澤 恭

高齢者向けマンション売買契約とライフケアサービス契約は一体のもので、一方の解除

事由をもって両方の解除をなし得るが、ケアホテル契約とは一体性はないとして、マン