

特約の効力を否定する一連の判例の流れに一定の歯止めをかけたものと位置づけられるが、

上告されており、その判断が注目されるところである。

### 最近の判例から

(3)

## 抵当権者による長期賃貸借の解除と

### 抵当不動産の明渡請求

(東京地判 平二二・一一・一四 判タ一〇六九一—七〇) 金子 寛司

抵当権者は、民法三九五条ただし書きを準用して、裁判所に対して、民法六〇二条所定の期間を超える、いわゆる長期賃貸借の解除を請求することができ、右解除判決が確定したときは、抵当権の妨害排除請求権に基づき、抵当不動産の明渡しを請求することができるとされた事例

〔東京地裁 平成二二年一一月一四日判決 確定〕

### 一 事案の概要

A 信用組合は、昭和六二年一〇月、Y<sub>1</sub>不動産との間でY<sub>1</sub>所有の本件土地につき、債務者をY<sub>1</sub>、極度額を三、六〇〇万円（昭和六三年

五月四、六〇〇万円に変更）、被担保債権の範囲を信用組合取引・保証委託取引等とする根抵当権の設定契約を締結し、同日その旨登記をした。

借主Y<sub>1</sub>、期間一〇年とする賃貸借契約（以下「本件賃貸借」という。）を締結した。Y<sub>1</sub>の代表者の子Y<sub>2</sub>は、平成七年一二月、本件土地上に建物（以下「本件建物」という。）を新築し、所有権の保存登記をしていたが、平成二一年五月、本件建物の所有権を、真正な登記名義の回復を原因としてY<sub>1</sub>に移転したうえ、権利者をY<sub>2</sub>とする賃借権設定契約を行い、同日その旨の賃借権設定仮登記をした。

平成八年三月、経営破綻した信用組合の債権管理回収事業等を目的として設立されたX協会は、Aから、AのY<sub>1</sub>に対する債権（元金合計三、九〇〇万円余及びその遅延損害金）の譲渡を受け、平成九年六月、本件根抵当権移転の付記登記を行った。

Y<sub>1</sub>は、平成一〇年一〇月、Y<sub>1</sub>の代表者を実質的経営者とする有限会社Y<sub>2</sub>に対して、本件土地を売却して同日所有権移転登記を行い、平成二一年五月には本件土地について貸主Y<sub>2</sub>、

件土地の明渡しを求めて提訴した。

## 二 判決の要旨

これに対して裁判所は、

(1) 民法三九五条ただし書の準用による本件賃貸借の解除請求の可否について

- ① 抵当権者に対抗することができない長期賃貸借であつても、それが抵当権者に損害を及ぼすものと認められる限りは、抵当権設定者による抵当不動産の利用を合理的な限度においてのみ許容するといふ民法三九五条の趣旨にかんがみ、抵当権者は同条ただし書を準用して、裁判所に対し右賃貸借の解除を請求することができるとの解である。
- ② Xの損害について検討すると、本件賃貸借の存在により、本件土地の競売における売却価額が下落し、根抵当権者であるXが被担保債権の弁済として受けるべき額が減少することが認められるから、本件賃貸借は、抵当権者に損害を及ぼすものというべきである。
- ③ よつて、Xは、本件賃貸借の解除を請求することができる。
- ④ 抵当権による妨害排除請求の可否について
- ⑤ 民法三九五条ただし書の解除請求訴訟

において解除判決が確定したときは、賃借人の目的不動産の占有権原は、抵当権者との関係のみならず、賃貸人との関係でも消滅する（不法占拠となる）。また、抵当不動産を不法占拠することにより、競売手続の進行が害され、抵当不動産の交換価値の実現が妨げられ抵当権者の優先弁済請求権の行使が困難となるときは、

抵当権者は、抵当権による妨害排除請求権に基づき抵当不動産の明渡しを請求することができると解するのが相当である。

- ② 弁論の全趣旨によれば、本件賃貸借の解除判決が確定してもY<sub>1</sub>が直ちに本件土地の明渡しに応ずるとは認め難い。そうすると、Xは、Y<sub>1</sub>に対し、右判決の確定を条件として、あらかじめ本件建物を收取して本件土地を明け渡すよう求めることができるものと解するのが相当である。
- として、Xの請求を認容した。

本判決は、競売による債権回収を円滑に進めに当たっては参考になる裁判例であろう。（調査研究部 次長）

また、最大判平成一一年一月二十四日は従来の判例を変更して、抵当不動産の占有による抵当権の侵害を認め、抵当権者が物件所有者に代わって、占有者に対して直接建物を明渡すよう求めることを認めた（本誌四五号四三頁参照）が、本判決は、長期賃貸借が解除された場合も、賃借人の抵当不動産の占有は不法占有になるとして、抵当権者による明

## 三 まとめ

民法六〇二条（短期賃貸借）所定の期間を超える、いわゆる長期賃貸借について、民法三九五条ただし書きを準用して解除請求を認めるべきか否かについては、準用を消極に解する学説もあるが、本判決は、それが抵当権者に損害を及ぼすものと認められる限りは、抵当権者は、裁判所に対して解除請求することができるとの判示した。