

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、裁判所に対し右貸借の解除を請求することができるものと解するのが相当である。

② Xの損害について検討すると、本件貸借の存在により、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配当等の額が減少することが認められるから、本件貸借は、抵当権者に損害を及ぼすものといふべきである。

③ よつて、Xは、本件貸借の解除を請求することができる。

(2) 抵当権による妨害排除請求の可否について

① 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ものと解するのが相当である。

② 弁論の全趣旨によれば、本件貸借の解除判決が確定してもY₁が直ちに本件土地の明渡しに應ずるとは認め難い。そうすると、Xは、Y₁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収去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。

三 まとめ

民法六〇二条(短期貸借)所定の期間を超え、いわゆる長期貸借について、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ものと判示した。

また、最大判平成一一年一月二四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つて、占有者に対して直接建物を明け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、長期貸借が解除された場合も、賃貸人の抵当不動産の占有は不法占有になるとして、抵当権者による明渡請求を認容した。

本判決は、競売による債権回収を円滑に進める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)