

最近の判例から

(16)

マンションの購入者に対する建築業者の占有回収請求

(東京高判 平一四・二・五 判時一七八一―一〇七) 金子 寛司

マンションの建築を請け負った業者が、建築したマンションの一部の室を、建築代金の支払を担保するために、施主から鍵の交付を受けて留置していたところ、当該各室の三本の鍵のうち各一本を、施主に交付したため、施主から販売代理権を与えられた業者が各室を一般の顧客に販売し、その顧客らが各室の占有を取得した場合、建築業者は、信義則上、当該顧客に対して占有回収の請求をすることは許されないとされた事例(東京高裁 平成一四年二月五日判決 確定 判例時報一七八一号一〇七頁)

一 事案の概要

建築業者Xは、平成一〇年四月、施主Aから一棟のマンションの新築工事を請け負い、平成一一年六月末、Aとの間で、本件新築工事につき、「工期並びに支払条件変更契約書」

と題する書面(以下「本件契約書」という。)を作成した。

本件マンションは、平成一一年七月末に完成し、それに先立つ同月一四日には所有者をAとする表示登記がなされた。Xは、本件契約書に基づいて、本件マンションの完成に当たり、請負代金債権を担保するため、本件マンションの分譲建物(総戸数三三戸)のうち任意に選定した一一戸の各三本の鍵と所有権移転登記に必要な売渡証書、登記承諾書、資格証明書及び印鑑証明書等の関係書類を、Aから受領した。

その後、Xは、Aから、購入希望者を物件に案内するため上記一一戸のうちの七戸(以下「本件各室」という。)について鍵を貸して欲しい旨依頼され、平成一一年八月四日、本件各室の各三本の鍵のうちそれぞれ一本をAに貸与した。Aは、本件マンションについて

販売代理権を与えていたBに対して上記鍵を交付し、Bはこれに基づいて、買受希望者を本件各室に案内するなどして販売活動に従事した。

本件各室を含む上記一一戸については、約束手形の決済が終わるまでは所有権保存登記をしないこととされていたが、Bが、所有権保存登記に必要な書類を偽造するなどして、平成一一年八月二日から同月二五日の間に、Bの関連会社名義で所有権保存登記をした。

Bは、Yら(七名)に本件各室を販売し、所有権移転登記をしたが、Yらは本件各室を購入するに当たり、Xが、本件各室につき留置権を有することを知らなかった。

Xは、平成一一年八月末ころ、Yらに所有権移転登記がなされていることを知り、本件各室の鍵を取り替えたいと、代理人弁護士の名義で各室の入口ドアに「当住戸はXが留置・占有しているものであるので許可なく立入りや禁ずる。」旨の告示書を貼付した。その後、Yらは、Xが設置した鍵をさらにそれぞれ取り替え、本件各室に入居した。

Xは、Yらに対し、占有権に基づく本件各室の返還(占有回収)を求めて提訴したが、一審の横浜地裁小田原支部はXの請求は信義則に反し許されないとしてこれを棄却し、Xは

控訴した。

二 判決の要旨

高等裁判所は以下のとおり判断し、Xの控訴を棄却した。

(1) Xは、Aを信賴し、本件各室の鍵の各一本を交付してしまったことによって、本件各室に対する独占的な占有を失ったといわなければならない。

(2) 本件では一本の鍵は、留置権を主張する当の相手方であるAに渡されたのである。

XとAの間には、契約関係、あるいは信賴関係があつたであろうが、留置権で確保しようとする利害においては、対立関係にある。そのことの重要性をまず指摘しなければならない。

(3) 留置権は、当該物の留置ができることをその本体的効力とするものであつて、占有がその成立要件であるとともに、存続要件でもある（民法三〇二条）。本件各室の各一本の鍵がAに交付された後、本件各室の現実の占有者もつばらAないしBであるかのような観を呈していたものと思われる。

(4) Yらは、Xが留置権を有することを知らずに本件各室を購入し、その代金も支払つて所有権を取得したのである。そうすると、

Yらは、所有権に基づいて、本件各室の鍵を取り替えて、本件各室に入居したのであるから、Xが平成一年八月末ころに取得した新たな占有権に基づいて占有回収請求をしても、これによって、Yらの占有を転覆させるのは信義則上相当でないというべきである。

(5) XのYらに対する本訴請求はいずれも信義則に反するものとして許されない。したがつて、Xの請求をいづれも棄却した原判決は相当で、本件控訴は理由がない。

三 まとめ

実務上、マンション建築業者が、建築代金の支払を担保するために施主からマンションの鍵や登記に必要な書類を留置する場合はある。本件は、販売代理業者が登記必要書類を偽造した特殊な例（施主Aは、販売代理業者Bの代表者らを私文書偽造等及び業務上横領の罪で告訴している）であるが、鍵を保管することによって建物に対する留置権を行使する場合に、建築業者だけでなく、媒介業者にとつても注意すべき点が判示された事例といえよう。