

最近の判例から

未登記所有権に基づく占有者に対する引渡命令

(大阪高判 平七・一〇・九)

森下 清人

担保権設定者から不動産を買い受けて、手付金を支払い、引渡しを受けて、占有している者は、未登記でも引渡命令の対象となり、手付金返還請求権を被担保債権として留置権を行使することはできない、とされた事例(大阪高裁平成七年一〇月九日決定 抗告棄却確定 判時一五六〇号九八頁)。

一 事案の概要

Zは、平成一年四月九日その所有する不動産にAの抵当権(被担保債権額五、五〇〇万円)を設定し、その登記をした。

Aの申立てにより、平成五年一二月七日、本件不動産について競売開始決定がなされ、翌八日差押えの登記がなされた。

平成六年一月一二日執行官が現況調査を行ったところ、競売不動産の占有者Yの妻から、本件不動産は未登記であるが、YがZから買

い受けて入居している旨聴取し、また、同月二四日、Yが平成四年一月一〇日付売買契約書(①Yは本件不動産を三、六〇〇万円で購入し、即日手付金三、六〇〇万円を支払い、残金三、二四〇万円は同年二月二八日限り支払う。②所有権は代金完済時にYに移転する。)及び領収書(手付金三、六〇〇万円)を執行官に提示した。

平成六年七月二六日作成の物件明細書には、備考欄に「Yが未登記の所有権を主張して占有している。」と記載されている。

平成七年二月三日、Xが最高価買受人として売却許可決定を受け、Xは、同年四月七日代金全額を納付し、登記を移転した。

Xは、Yを相手として民事執行法八三条の引渡命令の申立をし、原審(大阪地決平成七年八月二五日)は、これを認めた。

これに対して、Yは、(1)平成四年一月一〇

日Zから本件不動産を買い受け、手付金三、六〇〇万円を支払って、引渡しを受けたから、民事執行法八三条一項にいう「差押えの効力発生前から権原により占有している者」に該当し、引渡命令の相手方たり得ない、(2)また、Yは手付金返還請求権(三、六〇〇万円)及び改装費償還請求権(一、三九五、〇〇〇円)を有するから、留置権があるとして、執行抗告をした。

Xは、(1)YZの売買契約は、手付金支払時に引渡しがなされ、以後三年半放置されており、執行妨害のための仮装譲渡の疑いが強いから、Yは債務者と同視すべき者として引渡命令の相手方になる、(2)売買契約が成立しているとしても、抵当権設定後の未登記の譲受人は引渡命令の相手方となる、(3)手付金返還請求権は債務者がZであり、明渡請求権者はXであるから、牽連性がなく、また、改装費償還請求権の主張は失当である、と主張した。

二 判決の要旨

(1)担保権設定者から不動産を買い受けた者は、所有権移転登記が未了の間であっても、引渡命令の対象となる。本件は、Yが売買代金全額を完済していなかったために、特約により不動産所有権を取得してなかった

ものであるが、Yの占有は売買契約書の買主としての地位に基づくものであり、買受人に対して潜在的に引渡義務を負うべき立場を承継したというべきであるから、Yは引渡命令の相手方になるとし、(2)Yの手付金返還請求権は、Xの登記完了により、Zとの売買契約が履行不能となって生じたものであり、物自体を目的とする債権がその態様を変じたもので、物に関して生じた債権ではないから、これを根拠に留置権を行使することはできず、(3)また、Yの改装費が必要費であるとしても、Yは無償で占有して果実を取得しているから、必要費の償還請求をすることはできず、有益費であるとしても、価格の増加が現存することの立証がなく、これを根拠に留置権を行使することはできないとして、執行抗告を棄却した。

### 三 まとめ

未登記の所有権に基づく占有者が、引渡命令の対象となるか否かについては、未登記所有権も占有権原になり引渡命令の対象とならないとするものと、引渡命令の対象となるとするものとの、判例・学説とも分かれている。本件決定は、代金を完済しておらず、所有権を未だ取得していない者についても、引渡

命令の対象となるとするが、執行妨害目的の仮装譲渡等を排除する観点から、妥当であろう。

なお、平成八年六月の民事執行法の一部改正（平成八年法律第一〇八号）により、差押え前からの占有者についても、事件の記録上、買受人に対抗することができる認められる占有者を除き、引渡命令を発令することができることされた（八三条の改正）。

（調査研究部調査役）

