

最近の判例から

(8)

抵当不動産の賃貸借(転貸借)が 抵当権侵害とされ、明渡しが命じられた事例

(東京高判 平一三・一三〇 金商二一〇一三) 山田 英夫

建設会社が、建設工事請負代金債権を担保するために抵当権を設定した建物を、建物所有者が賃貸し、さらに賃借人が転貸していたが、建物所有者が建設工事請負代金を支払わなかったため、建設会社が抵当権を実行するとともに建物の明渡し等を求めて提訴した事案において、当該賃貸借(転貸借)は抵当権侵害に当たるとして、所有者及び賃借(転借)人に対し明渡し請求等が認められた事例(東京高裁平成一三年一月三〇日判決 原判決変更、上告・上告受理申立 金融商事判例一一〇号三頁)

一 事案の概要

建設会社であるXは、土地再開発(いわゆる地上げ)を業とする会社Y₁からホテル(以下「本件建物」という。)の建設工事を受注し、平成三年四月に本件建物を完成させた。

しかし、Y₁は工事請負代金の大部分を支払わなかったため、Xは、平成四年四月、Y₁の間で、①Y₁は請負代金残債務一七億二九〇万円余を同年九月までに分割で支払う、②本件建物及び敷地にXの抵当権を設定し、抵当権が実行される時は本件建物にXの賃借権を設定する、③Y₁が本件建物を他の者に賃貸するときはXの承諾をとる旨の約定をし、Y₁に本件建物を引き渡した。

ところが、約定に反してY₁は代金を一回も支払わず、同年十二月にはXの承諾を得ずに本件建物を会社Y₂に賃貸したとして引き渡した(期間五年、月額賃料五〇〇万円、その後一〇〇万円に減額)。さらに平成五年四月、Y₂がXの承諾を得ずに本件建物を会社Y₃に転貸したとして引き渡した(期間五年、月額賃料一〇〇万円)。なお、Y₁は、平成八年、倒産したが、その代表取締役はY₃の取締役であった

た時期があり、Y₂とY₃の代表取締役は同一人物である。さらにY₂は、その実体が明らかでない。

Xは、平成一〇年七月、抵当権に基づき本件建物の競売を申し立てたが、落札の見込みは立たなかった。他方、Y₁は一〇〇万円と引き換えに、Xに対し本件建物の敷地に設定されている抵当権の抹消を要求したりした。

このため、Xは、抵当権実行にともない発生したとする賃借権に基づきY₁(Y₂・Y₃)に対して本件建物の明渡し等を求めて提訴した。一番がXの請求を棄却したため、Xは控訴し、新たに抵当権に基づく妨害排除請求として明渡し及び明渡し遅延損害金の支払を求める請求をしたものである。

二 判決の要旨

これに対し、控訴審は、以下のような判断を下した。

(1) 最高裁大法廷平成一一年一月二四日判決(民集五三巻八号一八九九頁)は、第三者が抵当不動産を不法占有することにより、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ような状態があるときは、抵当権に対する侵害と評価でき、抵当権に基づく妨害排

除請求として、抵当権者が上記状態の排除を求めることが許されるものというべきであるとした。

(2) 本件の場合、 Y_1 が、 X の承諾を得ずに、 Y_1 と意思疎通の可能性のある Y_2 及び Y_3 の間で極めて低廉な賃料で賃貸借及び転賃借をしたとして占有を移転したことや、少額で抵当権の抹消を要求したことの目的は抵当権侵害にあることを推測させる。本件のように第三者の占有が権原のない占有とはいえない場合でも、その占有者の属性や占有の態様などが、買受希望者に対し買受けを遡巡させるとか、売却価額を適正な価額よりも下落させるおそれがある場合には、抵当不動産の交換価値の実現が不法に妨げられ、抵当権が不法に侵害されているというべきである。

(3) このような場合には、抵当権者は、抵当権に対する侵害の排除を求めることができ、 X は Y らに対し明渡しを求めることができるといふべきである。さらに、 Y らは X に対し、抵当権の侵害が終了(明渡しの完了)するまで月五〇〇万円の賃料相当額の損害金を支払うべきである。

三 おおひめ

本判決の引用する平成一一年一月二四日最高裁大法廷判決(以下、「平成一一年判決」という。)は、第三者が抵当不動産を不法占有することにより、抵当権が侵害されたと認められる場合に、所有者の妨害排除請求権を抵当権者が代位行使して不法占有者に明渡しを請求できるとしたもので、その傍論で抵当権そのものに基づく妨害排除請求も許されるとしていた。

本判決は、賃貸借(転賃借)契約に基づき、所有者合意のもとで第三者に占有させている場合でも、それが不当に抵当不動産の交換価値の実現を妨げていると認められる事情があれば抵当権侵害に当たるとし、平成一一年判決の考え方に従って抵当権者の妨害排除請求権が認められるとしたものである。

本事案は抵当権侵害目的を窺わせる特殊な賃貸借契約の例であるが、不動産取引において、宅建業者が抵当権の設定された物件の賃貸を媒介することは少なくない。本判決に対しては、上告及び上告受理の申立てがされており、最高裁が、平成一一年判決の判旨をさらに敷衍したと位置づけられる本判決に対してどのような判断を示すのか、注目すべきであろう。