

最近の判例から (9)

売買契約を解除した買主の競売による買受人に対する 留置権の主張が否定された事例

(東京地判 平15・5・23 金法 1702-77) 青山 節夫

根抵当権が設定された不動産について売買契約が締結され、その売主が当該根抵当権等の負担を解消できなかったため、既に目的物件の引渡しを受けていた買主が当該売買契約を解除した場合、解除した買主は、その後当該根抵当権に基づいて開始された競売手続において買受人となった者に対し、買受人の取得した引渡命令に対する請求異議事由として、売主に対する売買代金返還請求権および違約金請求権を被担保債権とする留置権を主張することはできないとされた事例。(東京地裁 平成15年5月23日判決 請求棄却 確定 金融法務事情1702号77頁)

1 事案の概要

売主Aは、平成3年7月、金融機関Bのために、A所有の土地建物（以下「本件土地建物」という。）について根抵当権を設定し、登記した。Xは、本件土地建物を5,020万円で買い受け（以下「本件売買」という。）、平成10年3月、同額を支払い、本件土地建物の引渡しを受け、占有している。

Aは、本件売買に基づき、本件土地建物上の負担を解消した上でXに対し所有権移転登記手続をすべきであったにもかかわらず、その負担を解消することができなかった。そのため、Xは、同月24日、Aに対し、債務不履行を理由として、本件売買を解除した。Aは、Xに対し、本件売買の代金5,020万円と違約金1,004万円の合計6,024万円を支払うべきで

あるところ、1,320万円を支払ったのみであった。このため、Xは、同年4月22日、XがAに対し本件土地建物について留置権を有することを確認する旨の公正証書を作成した。

地方裁判所は、平成11年10月、Bの申立てに基づき、本件土地建物について競売を開始した（以下「本件競売手続」という。）が、本件競売手続において作成された物件明細書には、Xが主張する留置権の成立は認められない旨記載されていた。平成14年3月、Yに対し本件土地建物の売却を許可する旨の売却許可決定がされ、Xが執行抗告をしたところ、却下されたため、高等裁判所に対して執行抗告をした。

Yは、同年6月、本件競売手続における買受人として、代金納付により本件土地建物の所有権を取得し、その旨の登記を経た。高等裁判所は、同月、Xの上記執行抗告を棄却した。

地方裁判所は、Yの申立てに基づき、同年7月、本件土地建物についての不動産引渡命令を発令した。Xは、執行抗告をしたが却下された。また、Xは、Yに対し、本件請求異議の訴えを提起し、同月、強制執行については、停止決定を得た。

2 判決の要旨

請求異議の訴えに対し、裁判所は以下の通り判示してXの請求を棄却した。

(1) 留置権の成立要件としての債権と物との

牽連関係とは、留置権を取得する者と相手方との間に、物の占有者がその物の価値を増し、又はその物から損害を被ったため、その物の返還を請求する者に対して利得の償還又は損害の賠償を受けるまで引渡しを拒絶して、間接的に弁済を促す関係が存することと解される。

- (2) 本件におけるような解除による売買代金返還請求権や損害賠償請求権は、もともと買主が有する直接物自体の給付を目的とする債権がその態様を変じたものであり、元の債権は、物の留置により間接的に債務の履行を強制するという関係にないのである。したがって、解除によってそれが売買代金返還請求権や損害賠償請求権に転化したからといって、買主である債権者の地位が第三者にも主張できる留置権の成立によって強化されることとなるのは合理的とはいえないのであり、また、買主である債権者は、そもそも、物の価値を増したとか物から損害を受けたというよりも、むしろ債務者の債務不履行等の解除原因によって債務者に不当利得をもたらしたとか債務者から損害を受けたというべきである。そして、そのように解しないと、二重譲渡の場合を典型例とする対抗関係の場面においても、本来劣後する者が本来優先する者に対して留置権を行使することができることとなり、実質的に民法177条の制度に反する結果ともなってしまうのである。
- (3) 本件におけるXに留置権の成立を認めることはできず、ましてXが登場する前に根抵当権を設定登記したB及びその実行により買い受けたYが、Xから留置権を主張される理由はない。なお、すでにした請求異議の訴えに係る執行停止の裁判は、これを取り消すのが相当である。

3 まとめ

本件は、本号30頁に掲載した裁判例と同様に、根抵当権が抹消されなかったため、買主が留置権を主張し、留置権の成立要件である「債権と物との牽連性」が争点となった事例である。実務上、このような取引事例は少なくないと考えられるが、残金決済までに抵当権者の解除同意が得られなければトラブルとなる。抵当権付の物件を媒介する媒介業者は、依頼者に対する説明はもちろん、依頼者が充分納得していた場合であっても、売買代金の決済時に、この種権利の抹消確認はもちろん、契約の締結前においても、必要に応じて抵当権者に確認する等、取引の実行可能性について十分な注意を払っておくことが必要である。