

最近の判例から (9)

## 屋上に増築された建物の保存登記が、 抵当権の実行を妨害する行為とされた事例

(東京高判 平20・2・28 判タ1266—226) 鈴木 秀剛

根抵当権が設定された建物の屋上に、その後建築されたプレハブ式建物に經由された第三者名義の所有権保存登記について、建物の根抵当権者が保存登記の抹消手続請求権を保全するため、プレハブ式建物について処分禁止仮処分命令を申し立てた事案につき、原審で却下され、抗告審で認容された事例。(東京高裁 平成20年2月28日決定 取消 自判確定 判例タイムズ1266号226頁)

### 1 事案の概要

- (1) Aは、本件建物とその敷地を所有していたが、昭和60年にこれらの不動産について債権者Xとの間で根抵当権を設定した。
- (2) Aは、平成12年9月ころ、本体建物の屋上に本件プレハブ式建物を増築した。本件プレハブ式建物は、軽量鉄板製の簡易な組立式建物で、面積は14平方メートル余りである。
- (3) 平成15年3月、都税事務所が本体建物に差押えをした。(なお、Aは、平成16年に破産宣告を受けている。)
- (4) 平成15年8月ころ、Bは、本体建物及び本件プレハブ式建物の占有を開始した。もっとも、Bの本体建物に対する占有は、正常な賃貸借契約に基づくものとは認められず、また、平成17年6月当時の本件プレハブ式建物の占有状況は、若干の手荷物が置かれている程度で、誰かが常時生活している様子はなかった。
- (5) 平成15年9月、本体建物と本件プレハブ

式建物とを区分所有とする表示登記がなされ、同年10月、本件プレハブ式建物につきY(Bの元従業員)を所有者とする保存登記がなされた。

- (6) Xは、平成16年12月、本件根抵当権に基づき、本体建物とその敷地につき競売の申立てと併せて本件プレハブ式建物につき一括競売の申立てをし、開始決定がされたが、平成18年5月、同申立てを取下げた。
- (7) Xは、Yの区分所有登記は、根抵当権の実行を妨害する目的でなされたものであるとして、本件プレハブ式建物の収去・土地明渡請求権を被保全権利とする処分禁止仮処分の申し立てを行ったが却下された。
- (8) Xは、被保全権利に区分所有登記の抹消手続請求権を加え、同仮処分の発令を求め抗告した。

### 2 判決の要旨

抗告裁判所は、原決定を取消し、次のとおり自判した。

- (1) 本件プレハブ式建物は本体建物の従物に当たるから、反対趣旨の特約がないと考えられる本件では、本件根抵当権設定後に建築されたものではあるが、これに本件根抵当権の効力が当然及ぶというべきである。
- (2) Bの本体建物の占有は、税務事務所による差押えがされるなど、明らかにAの経営状況が悪化して、担保権の実行も予測される状況下においてなされていることや、月80万円

という高額賃料を支払うことになっているのに、平成17年6月の時点になっても本体建物を有効に使用している様子もうかがわれないこと、Yが本体建物に改装工事費用を投下しているから有益費の償還請求をしたいと述べていること等に照らすと、到底正常な賃貸借契約にもとづく占有とは認められず、専ら抵当権の実行としての競売手続きを妨害する目的のものであると認めるのが相当である。そして、それと相前後してなされたYの本件保存登記も、その前提となるAとの本件プレハブ式建物の売買契約は全くの仮装であるか、又は上記Bの占有と一体となって競売手続きを妨害する目的でなされたもので公序良俗に違反する無効なものであるから、実体に合致しない登記であると認めるのが相当である。

(3) 従物である本件プレハブ式建物にも本件根抵当権の効力が及ぶものであるから、競売により本件プレハブ式建物の所有権も競落人に当然移転するものであるが、本件保存登記がされていることにより、競落人が本件プレハブ式建物の所有権移転登記を得るためには、登記名義人を被告として、別途、抹消登記手続請求訴訟ないしは真正なる登記名義回復を原因とする所有権移転登記手続請求訴訟を提起する必要が生じることになるのであり、それだけ時間や経済的負担がかかって、競落人にリスクが生じることになるのである。すなわち、本件では、本件保存登記が存在することにより、抵当不動産の交換価値の実現が妨げられて、抵当権者であるXの優先弁済請求権の行使が困難となっていると認められるのである。

(4) 以上のように、本件保存登記は競売の妨害を目的とするもので実体に合致しないものであるところ、Yが本件保存登記を経由していることにより、抵当不動産の交換価値の実

現が妨げられ、Xの優先弁済請求権の行使が困難となるような状態にあることが認められるのであるから、Xは、本件根抵当権に基づき、妨害排除として、本件保存登記の抹消登記手続を請求することができるというべきである。

### 3 まとめ

執行妨害の一つの態様として、区分所有建物を用いた妨害がある。本件事例のように、ビルの屋上等に建物を増築し全体を区分所有建物に表示変更した上で、増築した建物を第三者名義で保存登記を経由するもので、本来、従物として抵当権の効力の及ぶと考えられている増築した建物を、効力が及ばない別個の独立した不動産であるとして争い、事実上抵当権の実行を妨げるものである。本件では、これが認められなかった。

抵当権に基づく妨害排除請求の要件について判示したものとして最小判平17・3・10判時1893-24判タ1179-180がある。同判決では「抵当権設定登記後に抵当不動産の所有者から占有権原の設定を受けてこれを占有する者についても、その占有権原の設定に抵当権の実行としての競売手続きを妨害する目的が認められ、その占有により抵当不動産の交換価値の実現が妨げられて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、抵当権者は、当該占有者に対し、抵当権に基づく妨害排除請求として、上記状態の排除を求めることができる」としている。

屋上に増築建物の存在するビル等も散見されるので、不動産取引実務上の周辺知識として知っておきたい事例である。