

最近の判例から

(14)－賃借権の時効取得－

抵当権設定登記後に賃借権の時効取得に必要な期間、当該不動産を継続的に用益したとしても、賃借人は公売による買受人に対し賃借権の時効取得を主張できないとした事例

(最高裁 平23・1・21 金・商1365-18) 古本 隆一

公売により不動産の所有権を取得した者が、当該不動産上に建物を所有する賃借人に対し、当該不動産を明け渡すよう求めた事案において、賃借権者は、抵当権設定登記後に賃借権の時効取得に必要な期間当該不動産を継続的に用益したとしても、競売又は公売による買受人に賃借権の時効取得を対抗できないとして賃借人の上告を棄却した事例（最高裁第二小法廷 平23年1月21日判決 上告棄却 金融・商事判例1365号18頁）

1 事案の概要

Yの夫は、地主との間で昭和16年10月5日から当該地主所有地を賃借し、昭和27年4月15日の夫死亡後は、Yが賃借人として建物を所有していた。

旧大蔵省は、平成8年12月20日、平成元年地主死亡による相続税・利子税担保のため、本件土地に抵当権設定登記を経たが、その登記前にYは、借地権登記や、本件建物について所有権保存登記をするなどして借地権についての対抗要件を具備することはなかった。

Yは、Xが平成18年12月11日に公売により本件土地を取得したことを知り、地代をXに送金したがXはその受領を拒否した。

Xは、Yに対して土地の明渡しを求めたが、Yが拒否したので、Xは東京地裁に訴えた。

平成20年6月19日1審判決は、本件抵当権設定登記の後に引き続き借地権の時効取得に

必要な期間占有を継続したYは、時効取得した借地権を、抵当権者ひいてはXに、登記なくして対抗することができるとして、Xの請求を棄却した。Xは東京高裁に控訴した。

平成21年1月15日の原判決では、下記理由で1審判決を取り消しXの控訴を認容した。

「土地賃借権の時効取得については、土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは、民法所定の時効期間の経過により、当該土地の所有者との関係において、土地賃借権の時効取得を肯定するのが相当である可能である（昭和43・10・8最三判等）。本件において、賃借人である土地所有者との関係で本件土地の賃借権の時効取得を認める余地はないともいえるし、抵当権は土地利用権としての賃借権に何らの影響を及ぼすものではないから、抵当権設定登記を起算点とする賃借権の時効取得を認めることは困難であり、また、仮に抵当権設定後の占有使用により賃借権を時効取得したとしても、既に抵当権設定登記を経ている抵当権者に対抗し得るに至るものとは解し難い」とした。

これに対し、Yは上告し、最高裁第1小法廷判決昭和36年7月20日を引用するなどして、Yは本件抵当権設定登記後、賃借権の時効取得に必要とされる期間、本件土地を継続的に用益するなどしてこれを時効により取得

しており、本件抵当権設定登記に先立って賃借権の対抗要件を具備していなくても、この賃借権をもってXに対して対抗することができるとの論旨を述べた。

2 判決の要旨

最高裁は次のように判示し、Yの上告を棄却した。

抵当権の目的不動産につき賃借権を有する者は、当該抵当権の設定登記に先立って対抗要件を具備しなければ、当該抵当権を消滅させる競売や公売により目的不動産を買い受けた者に対し、賃借権を対抗することができないのが原則である。このことは、抵当権の設定登記後にその目的不動産について賃借権を時効取得した者があったとしても、異なるところはないというべきである。したがって、不動産につき賃借権を有する者がその対抗要件を具備しない間に、当該不動産に抵当権が設定されてその旨の登記がされた場合、上記の者は、上記登記後、賃借権の時効取得に必要とされる期間、当該不動産を継続的に用益したとしても、競売又は公売により当該不動産を買い受けた者に対し、賃借権を時効により取得したと主張して、これを対抗することはできないことは明らかである。

これと同旨の原審の判断は、正当として是認することができる。所論引用の〈最高裁第1小法廷判決昭和36年7月20日〉は、不動産の取得の登記をした者と、上記登記後に当該不動産を時効取得に要する期間占有を継続した者との間における相容れない権利の得喪にかかわるものであり、そのような関係にない抵当権者と賃借権者との間の関係にある本件とは事案を異にする。よって、本件上告を棄却する（裁判官全員一致）。

3 まとめ

時効による所有権の取得を第三者に対抗するのに登記が必要かという問題で、判例を以下の5つの準則に整理できる（内田貴著『民法I〔第4版〕総則・物権総論』（451頁以下）等）。昭和36年判例は、下記⑤に該当する。

- ① BがAに時効を主張するのに登記は不要である（大判大正7・3・2）。
- ② 時効完成前にAから土地を譲り受けたCとの関係でも、登記は不要である（最三判昭和41・11・22）。（Cの登記がBの時効完成後にされた場合であっても、同様である（最二判昭和42・7・21）。）
- ③ 時効完成後に現れたDとの関係では、あたかもAからB、Dが土地を二重譲渡がされたような関係となり、登記が必要である（大（連）判大正14・7・8等）。
- ④ Bが現時点（n）から10年を逆算して専有開始時期mにずらし、時効の完成がnであると主張することはできない。（最一判昭和35・7・27等）。
- ⑤ しかし、Dの登記後、さらに取得時効に必要な期間占有すれば、また時効を主張できる（最一判昭和36・7・20）。

抵当権は用益を内容とする権利ではなく、賃借権と両立し得るので、抵当権者と賃借権の時効取得者との間においては権利の得喪は生じず、上記⑤は妥当しないとされた。

本判決は、抵当不動産につき賃借権を時効により取得した者と、抵当権者、競売・公売による買受人との関係について論じたもので、実務において参考になるものと考えられる。