

2 抵当権の及ぶ範囲

1 競売された土地建物と同一敷地にあり、競売手続においては件外建物とされた車庫につき、競売建物の従物であり土地の一部でもあるとして、抵当権の効力が及び、土地建物の買受人による所有権取得が認められた事例

浦和地判 平成12年6月29日

東京高判 平成12年11月7日 判時1734-16

<事案の概要>

本件土地・建物の所有者Aは平成6年3月に自己名義の所有権保存登記を経由した後、債権者Bに対して本件土地・建物に共同抵当権を設定した。

平成8年5月にAは本件土地・建物をYに賃借し、同年6月に本件土地・建物につき売買予約を原因とするC名義の所有権移転仮登記を経由し、本件土地上の車庫につき、C名義の所有権保存登記を経由した。

平成8年9月にBの申立てにより本件土地、建物の競売手続が開始され、Xが買受人となった。なお、競売手続では件外物件とされた本件車庫については、平成10年4月にCからZ名義の賃借権設定仮登記、同年8月にCからZ名義の所有権移転登記がそれぞれ經由された。

買受人Xは、Yに対し土地・建物の明渡しを請求し、Zに対して車庫の賃借権設定仮登記抹消登記及びXへの所有権移転登記手続を請求する訴えを提起した。これに対しYらは、本件土地・建物につき買受人に対抗できる短期賃貸借権を有すること、車庫には抵当権の効力が及ばないこと、仮にそれが及ぶとしても車庫には抵当権設定登記がなく、所有権移転登記を経由したZに対抗できないことを主張して反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

車庫の経済的用途、本件土地との関係における擁壁としての機能に照らすと、車庫は本件建物の従物であるとともに土地の一部となっている。

したがって、車庫にも抵当権の効力が及び、競売手続で件外物件とされていても、土地・建物の買受人であるXが車庫の所有権を取得したと認められる。

また、Y及びZが本件土地・建物、車庫について所有権移転、賃借権の設定を受けた時期等に照らし、それらの行為が抵当権の執行妨害を意図した濫用的なものと認められる。

よって、Yにつき本件土地・建物の短期賃貸借は成立せず、Zは本件車庫につき抵当権設定登記の欠缺を主張する正当な利益を有する第三者に当たらない。

2 借地権を有しない者が建物に抵当権を設定した場合には、抵当権の効力が当然に借地権に及ぶものではなく、その場合に、競売手続による建物競落人が土地占有権原を土地所有者に対抗できないとされた事例

東京地判 平成9年7月18日

東京高判 平成11年2月24日

最三小判 平成12年12月19日 裁時1282-4、判時1737-35、判タ1053-92、