

<事案の概要>

Xは、昭和49年に土地所有者Mから本件土地を賃借した。昭和51年に本件土地上にXの子A名義で本件建物を建築し、昭和52年にA名義で課税台帳への登録を経由した。

本件建物はXに無断で昭和62年にA名義で所有権保存登記がなされ、さらにB名義に売買を原因とする所有権移転登記を経由した後、BはCのために極度額を1000万円とする根抵当権を設定した。平成2年にCの申立てにより本件建物の競売手続が開始され、平成6年にYが買受人となり、本件建物の所有権を取得した。

Xは、本件土地の賃借権に基づき、土地所有者Mに代位して、Yに対し建物収去・土地明渡しを請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審裁判所は、次のように述べて、Xの請求を認容した。

Xは本件建物をA名義で建築し、課税台帳に登録したことによってAが所有者であるかの外観を作出したと認められ、外観法理によりYは建物所有権の取得をXに対抗できる。

しかしながら、借地権がAに帰属する外観をXが作出したとは認められない。

したがって、Yは本件建物所有に必要な借地権を取得していない。

一方、控訴審は、次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

建物に設定された根抵当権の効力は原則としてその敷地の賃借権にも及び、根抵当権の実行による建物の買受人と土地賃借人との関係においては、建物の所有権とともに土地の賃借権も買受人に移転するとの判例法理（最三小判昭和40年5月4日）は、建物の真の所有者が外観法理により建物所有権を買受人に対抗できない場合にも妥当する。

よって、Xは、土地所有者に代位して訴えを提起する前提となる本件土地の賃借権を喪失している。

これに対し最高裁は、次のように述べて、Xの請求を認容した。

右判例法理は、建物についての抵当権を設定した者がその敷地の賃借権を有しない場合にも、その抵当権の効力が敷地の賃借権に及ぶという趣旨ではない。

Xは土地の賃借権を喪失しておらず、Yは本件建物所有に必要な借地権を有していない。

3 主たる建物につき登記された根抵当権の効果は従物たる付属建物に及び、抵当権登記後に付属建物が独立の不動産として第三取得者への所有権移転登記がなされても、競売手続による買受人は付属建物の所有権取得を第三取得者に対抗できるとされた事例

前橋地判 平成14年8月20日

東京高判 平成15年3月25日 判時1829-79

<事案の概要>

Y1は、所有する土地及び土地上の建物（主建物）につき、Y1の子Y2を債務者、Xを債権者とする根抵当権を昭和58年1月に設定した。なお、根抵当権設定契約の特約として、「この根抵当権の効力は、現在及び将来の付属建物等一切の付属物及び従物に及ぶ。」旨定められていた。

本件土地上にあって、物置及び畜舎として利用されていた付属建物については、根抵当

権設定契約書には記載されていなかったが、昭和60年5月に、Y2からその子Y3に対して贈与を原因とする所有権移転登記がなされていた。

債権者Xは、競売手続により、平成12年8月に本件土地及び主建物の所有権を取得した。なお、競売手続においては本件建物は件外物件とされていた。

Xは、本件根抵当権の効果は付属建物にも及んでおり、競売手続により付属建物についても所有権を取得したとして、Y3に対し、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を請求する訴えを提起した。

#### <裁判所の判断>

第一審はXの訴えを斥けたが、控訴審は、次のように述べて、Xの請求を認容した。

付属建物は、それ自体で何らかの用途に用いられるような構造物でなく、用途及び機能の上からも主建物の常用に供されていたものと認められ、主たる建物の従物にあたる。

付属建物の表示登記の有無にかかわらず、主建物の抵当権の効果は付属建物に及び、抵当権の登記は、付属建物を含んだ全体としての一つの建物についての公示たる意義を有する。

付属建物のY3への所有権移転登記は、本件根抵当権の実行を避け、競売を妨害する目的で、贈与を仮装してなされた可能性が高く、実体的な登記原因を有するとは認めがたく、無効というべきである。仮にその登記が有効であるとしても、Y3は背信的悪意者として、付属建物の根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あたらないというべきである。

4 建物に設定された抵当権の効力は従物たる付属建物に当然に及び、付属建物の第三者への贈与が競売手続の妨害を意図するものと認められる場合には、競売による買受人は、付属建物の所有権取得を登記なしに当該第三者に対抗できるとされた事例

東京地判 平成16年9月10日 金商1230-29、RETI065

#### <事案の概要>

Yは本件土地、土地上の建物A及び建物Bを所有し、土地及び建物Aについて抵当権の設定登記が経由されていた。

平成13年10月に抵当権者の申立てにより競売手続の開始決定がされ、平成14年11月にXが競売による買受人となって、土地及び建物Aの競売を原因とする所有権移転登記を経由した。

他方、建物Bについては、競売手続開始決定の時点で無登記であったが、平成13年11月にY名義に所有権保存登記、YからZ（Yの兄の妻）に所有権移転登記を経由した。

Xは、建物Bは建物Aの付属建物であるから、建物Aに設定された抵当権の効力が従物である建物Bにも及び、Xは競売により建物Bの所有権も取得したとして、建物Bの登記名義人であるZに対し、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を請求する訴えを提起した。

#### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

両建物の構造や位置関係、これまでの使用態様等に照らしてみれば、建物Bは、社会