

6 引渡命令

- 1 強制競売の対象となった土地に件外建物が存在する場合でも、特段の事情がない限り、裁判所は当該土地の全部について引渡命令を発することができることとされた事例

福岡高決 平成11年4月28日 判タ1015-276

最三小決 平成11年10月26日 裁時1254-8、判時1695-75、判タ1018-217、金法1570-80、金商1084-30

<事案の概要>

Xは本件土地建物についての強制競売手続による買受人であり、その申立てにより、債務者・前所有者であるYに対し裁判所が本件土地建物の引渡命令を発した。

これに対し、Yは、本件土地に競売対象外の建物（件外物件）が2件あり、うち1件はY所有であるが、Aが短期賃貸借制度（平成15年の民法改正による廃止前）により買受人に対抗することができ、もう1件はYとの借地契約に基づきBが所有しており、民事執行法に基づく引渡命令においては当該不動産の引渡以外の作為を命ずることはできないことから、本件土地について引渡命令を発することができないとして執行抗告に及んだ。

<裁判所の判断>

次のとおり述べて、Yの抗告を斥けた。

引渡命令は、不動産の引渡執行の債務名義であるところ、競売対象とされていない建物等の存在により、その敷地部分の引渡執行が事実上不能となることが予想されるからといって、競売により買受けた土地について引渡命令を求める申立ての利益が否定されるわけではない。

よって、競売の対象とされた土地に競売の対象とされていない建物等が存在する場合であっても、代金を納付した右土地の買受人の申立てにより、債務者又は占有者に対して、右土地を買受人に引き渡すべき旨を命ずることができる。

- 2 最先順位の抵当権者に対抗できる賃借権者は、その者の債務を担保する抵当権に基づく競売開始決定がなされた場合を除き、民事執行法第83条に基づく引渡命令の対象とならないとされた事例

横浜地裁川崎支決 平成12年2月10日

東京高決 平成12年4月5日 判時1707-129、判タ1034-279

最三小決 平成13年1月25日 民集55-1-17、裁時1284-1、判時1740-41、判タ1055-106、金法1609-50、金商1116-12

<事案の概要>

Yは本件建物を所有者Aから賃借していたが、その後本件建物にAを債務者とする第一順位の根抵当権、さらにYを債務者とする第二順位の根抵当権が設定された。第一順位の抵当権者の申立てに基づき本件建物の競売手続が開始され、Xが買受人となり、執行裁判所（横浜地裁）にYに対する引渡命令を申立てた。

執行裁判所はYに対する引渡命令を発したが、抗告審（東京高裁）は、次のように述べて、Yの抗告を認容した。

本件 Y のように抵当債務者かつ抵当不動産の賃借人である者に対する引渡命令につき、賃借人に債務不履行があり、抵当不動産の売却代金から弁済を受けるべき事情があれば、抵当権に優先する賃借権を主張することは信義則上許されない。

本件においては Y にそのような債務不履行がなく、引渡命令の対象とならない。

最高裁は、次のように述べて、X の許可抗告を斥けた。

再先順位の抵当権を有する者に対抗することができる賃借権により不動産を占有する者に対しては、この占有者が当該不動産に自己の債務を担保するために抵当権の設定を受け、当該抵当権の実行として競売の開始決定がされていた場合を除き、民事執行法第83条に基づく引渡命令を発することができない。

本件においては、Y は最先順位の抵当権に優先する賃借権によって本件建物を占有しており、Y の債務を担保するために本件建物に抵当権が設定されていたものの、その抵当権に基づく競売開始決定はされていなかったというのであるから、Y に対し引渡命令を発することができる場合に該当しない。

3 抵当権の目的である建物につき、抵当権設定登記後に設定され、抵当権実行までに法定更新され期間の定めがない賃貸借となった賃借権は、抵当権に対抗できる「短期賃貸借」にあるとされた事例

東京地決 平成13年3月26日

東京高決 平成13年6月22日 判タ1077-286、RETI052

<事案の概要>

A 所有の本件建物は平成3年7月に抵当権設定登記を経由していたが、平成3年9月に、A は賃借人 B との間で、期間を5年とする本件建物賃貸借契約を締結した。X は、平成4年6月に、B から本件建物の賃借人としての地位を承継した。本件建物賃貸借契約は平成8年9月に法定更新された。

平成12年4月に本件建物について抵当権の実行による競売開始決定がなされ、差押えの登記を経由した。Y が本件建物の買受人となり、その申立てにより X に対する引渡命令が発令された。X は、法定更新後の賃借権が抵当権に優先するとして、引渡命令の取消しを求める執行抗告を提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて X の執行抗告を認容し、引渡命令を取り消した。

法定更新後の建物賃貸借は期間の定めのない賃貸借となり（借地借家法第28条第1項ただし書）、期間の定めのない建物賃貸借は民法第395条（改正前）の短期賃貸借に該当する。

本件にあつては、抵当権の実行による差押えの登記の時点ですでに本件賃貸借は法定更新を経て期限の定めのない賃貸借となっていたのであるから、賃借人は賃借権を競売による買受人に対抗することができる。

抵当権設定登記後に設定された短期賃貸借権が抵当権に対抗できることとの均衡上、抵当権設定登記後に設定され、抵当権に対抗できない長期賃貸借権が法定更新により短期賃貸借に転換した場合に抵当権に対抗できることとしても、抵当権者の地位を不当に損なうものではない。