

8 抵当権の実行と目的物の賃貸借関係

(1) 対抗できる賃借人

1 抵当権の実行としての競売のための差押えに先行して設定された短期賃借権であっても、その設定が国税徴収法に基づく滞納処分による差押えの後の場合には、賃借人は競売による買受人に対し賃借権を対抗できないとされた事例

大阪地決 平成11年9月2日

大阪高決 平成11年9月30日

最三小決 平成12年3月16日 民集54-3-1116、裁時1264-1、判時1708-120、判タ1028-182、金法1587-64、金商1097-18

<事案の概要>

本件不動産には平成5年に根抵当権が設定されていたが、平成7年3月に滞納処分による差押えがなされた。その後同年6月に期間3年間の短期賃貸借契約が締結され、平成10年6月に期間3年で更新された。

平成10年12月に根抵当権の実行による競売手続が開始され、Xが買受人となった。Xの申立てにより本件不動産の賃借人Yに対して引渡命令が発せられたが、Yは滞納処分の処分制限効は続行する民事執行手続には及ばず、短期賃借権（平成15年の民法改正による短期賃貸借制度廃止前）をXに対抗できると主張し、執行抗告を提起した。

<裁判所の判断>

滞納処分による差押えに遅れる賃借権は競売手続における買受人に対抗できないとして、Yの抗告を斥けた。

2 抵当権者に対抗できない土地の長期賃貸借につき、改正前の民法第395条ただし書に基づく抵当権者による解除請求及びその解除判決確定を条件とする賃借人（建物所有者）に対する建物収去・土地明渡しの訴えが認められた事例

東京地判 平成12年11月14日 判時1742-119、判タ1069-170、金法1602-64、RETI051

<事案の概要>

債権者Aは、債務者Y1が所有する本件土地につき、昭和62年に極度額を3600万円とする根抵当権設定契約をY1との間で締結し、その旨の登記を経由した。

平成8年にAはY1に対する債権をXに譲渡し、平成9年にX名義の根抵当権移転の付記登記を経由した。

他方、平成10年にY1はY2に本件土地の所有権を移転し、平成11年5月にY2を貸主、Y1を借主とする期間20年の本件土地賃貸借契約が締結された。また、Y1の子Y3が平成7年に本件土地に建築した建物について、Y3名義の所有権保存登記を経てY1名義に所有権移転登記を経由した後、Y1を貸主、Y3を借主とする建物賃貸借契約が平成11年5月に締結され、賃借権設定仮登記を経由した。

平成11年7月に債権者Xの申立てにより本件土地の競売手続が開始されたが、本件建物の存在により本件土地の売却価格が著しく低下し、Xの根抵当権が侵害されたとして、Xは改正前の民法第395条ただし書の準用による本件賃貸借契約の解除及び本件建物所有