

最近の判例から (5)

転使用借人に対する引渡命令棄却決定が、 抗告審で取り消された事例

(東京高判 平20・4・25 判タ1279—333) 鈴木 秀剛

抵当不動産の賃借人が明渡猶予制度の保護を受ける場合に、賃借人との間の使用貸借契約に基づき当該不動産を占有している転使用借人に対して、競売による当該不動産の買受人が引渡命令の申立てを行い、原裁判所で申立てが棄却され、抗告審で差戻しがなされた事例（東京高裁 平成20年4月25日決定 取消、差戻、抗告棄却 判例タイムズ1279号333頁）

1 事案の概要

競売となった本件土地及び建物の買受人Xが、同不動産の前所有者Aから抵当権設定登記後に本件建物部分を賃借したB、そしてBから差押登記以前に無償で転借し占有しているYに対し、民事執行法83条所定の引渡命令を申し立てた事案である。

原審である執行裁判所は、Xの申立てを棄却したが、その理由は、平成15年の民法395条の改正に伴い、6か月間だけその明渡しを猶予されるにとどまるところ、Yは、そのような明渡猶予を受け得るBとの間の使用貸借契約に基づいて本件不動産を占有しているから、Bがその明渡しを猶予されている以上、B・Y間の使用貸借契約について、Aが承諾をしているか否かにかかわらず、その期間、Yもまたその明渡しを猶予されるというものであった。

そこで、Xは、賃借人との関係で正当な占有権原のない無断転借人は建物明渡猶予制度

による保護の対象にはならないとして、執行抗告の申立てを行った。

2 判決の要旨

(1) 民法395条1項の建物明渡猶予制度は、短期賃貸借制度を廃止する一方、競売による建物の売却によって突然退去を求められることにより被る不利益を避けるため、抵当権者に対抗することができない賃貸借に基づき抵当建物を占有する者に対し、一律に一定期間の明渡しの猶予を認めるものである。

建物の売却以前に前所有者が建物の明渡しを求めることができない地位にあった転借人は、競売による売却によって突然退去を求められることになるため前所有者からの賃借人と同様に同条項の保護の対象とする必要があり、賃借人の賃借権を基礎とする占有者として同項の保護を受けることができるというべきであるが、前所有者が明渡しを求めることができた転借人については、常に明渡請求を覚悟しておかなければならない立場にあったのであるから、上記の趣旨に照らして同条項の保護の対象とはならないというべきである。

前所有者が明渡しを求めることができた転借人についてまで同条項の保護の対象とすることは、同条項の改正以前にも保護されていなかった者に新たに明渡猶予の利益を与えることになり、抵当物件の価値を低

下させることになるので、同条項の改正の趣旨にも沿わない。

(2) ところで、賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物を使用収益をさせた場合には、「賃借人の当該行為が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情」がある場合でない限り、賃貸人は賃貸借契約を解除することができ(民法612条)、解除しなくても転借人に対して賃借物の返還を求めることができるとされている(最一小昭和26・5・31判決、民集5巻6号359頁)。

(3) Yは、Bとの間で本件建物について使用貸借契約を締結して占有しているが、この転貸借契約についてB又はYがAの承諾を得たことを認めるに足る証拠はない。Yは、現況調査をした執行官に対し、「Bの妻とは姻戚関係にあり、居宅が火災により損傷したため、平成18年11月末ころから自宅改築までの一時使用として、無償で本件建物部分の貸与を受けて家族で居住している。」旨回答しているが、仮にそうだとした場合、使用開始から既に1年以上が経過していること、BはAに対する賃料支払いを平成19年1月以降行っていないことなどに照らすと、当該転貸借には「賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情がある場合」とは認められない。

したがって、本件記録上、AはYに対して本件建物部分の明渡しを求めることができたというべきである。

(4) よって、Yは、買受人であるXに対する関係で民事執行法83条1項ただし書の「買受人に対抗することができる権原により占有していると認められる者」に該当するということとはできない。したがって、明渡猶予制度の適用される賃借人であるBの賃借権を基礎とする転使用借人であるYは、転

使用借権についてAが承諾していないとしても、Bの明渡猶予期間中は本件建物部分の引渡義務の履行を拒むことができるとして、本件建物部分についての引渡命令申立てを棄却した原決定を取り消し、事件の記録上YがXに対抗することができる権原により占有しているものでないことが明らかであるとまでは言えないから、Yを審尋(民事執行法83条3項本文)の上判断するために、同部分を原裁判所へ差戻すこととする。

3 まとめ

民法は、転借人について、賃貸人との関係では、賃借人の賃借権が保護されるからといってそれを基礎とする転借権も当然に保護されるとする立場を採っていない。本決定は、抵当不動産の賃借人が民法395条所定の明渡猶予を受け得る場合に、その不動産の買受人が、当該賃借人から賃貸人の承諾を得ないで当該不動産を使用貸借契約に基づき占有している転使用借人に対して、引渡命令を求め得るか否かが問題となった事案で、これを積極的に解した抗告審の裁判例である。

すなわち、原決定は、転使用借人は明渡猶予を受け得る賃借人から使用貸借を受けている以上、賃借人の代理占有者である転使用借人もまた猶予されるとして引渡命令の申立てを棄却し、本抗告審は、転使用借人は、引渡命令の根拠条文である民事執行法83条1項ただし書きの「買受人に対抗することができる権原により占有していると認められる者」とはいえないと判示したものである。

転借人の占有を排除しても賃借人の占有が間接占有から直接占有に変わるにすぎないのでないかという論点も残されているが、競売に関する参考事例として紹介する。

(調査研究部調査役)