

## 第6章 抵当権等に関する紛争と競売

### 1 抵当権の設定・消滅

#### 1 競落人に無断で、自らの債務を担保するために、競落不動産に根抵当権を設定した競落・転売事務受託者に対する競落人の損害賠償請求が認められた事例

福岡地判 平成11年10月1日

##### <事案の概要>

XはYに平成9年に不動産の競落・転売事務を委任した。Yは同年に本件不動産を競落し、Xとの合意に基づきZ名義の所有権移転登記を行った。

YはAからの借入金を担保するため、Xに無断で同年に本件不動産に根抵当権を設定し、その旨の登記及びAのために条件付賃借権設定の仮登記を行った。

Xは、同年末から平成10年7月にかけて、Yとの委任契約を解除し、Aに対するYの債務を代位弁済して、本件不動産の自己名義への所有権移転登記並びに根抵当権及び条件付賃借権設定仮登記の抹消登記を得た。

Xは、代位弁済及びそれらの登記手続に要した費用について、Y及びZに対し連帯して329万円余の損害賠償の支払い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Yに対する請求を全額認容し、Zに対する請求を斥けた。

YがXに無断で本件不動産に根抵当権を設定し、その旨の登記をしたことは、故意にXの権利を侵害したものとして、YのXに対する不法行為を構成する。

他方、Yの事務処理につきZがYを指揮監督する関係にあったと認められず、Zは不法行為責任を負わない。

#### 2 不動産の知識に乏しい高齢者が、自己の唯一の財産である不動産につき、長女の債務を担保するため第一順位抵当権を設定したのち、第三者の債務を担保するため第二順位の抵当権を設定した場合に、被担保債権につき錯誤があったとして、第二順位の抵当権設定契約が無効であるとされた事例

東京地裁八王子支判 平成13年10月23日 判時1786-91

##### <事案の概要>

本件土地、建物の所有者X1は、長女であるX2のYに対する債務を担保するため、平成5年4月に本件土地、建物に第一順位の根抵当権を設定し、登記を経た。同月、同じ土地、建物について、不動産業者AのYに対する債務を担保するため、極度額を4000万円とする第二順位の根抵当権が設定され、登記を経た。その後、X2はYに対する債務を弁済し、第一順位の根抵当権は抹消された。なお、第二順位の根抵当権の極度額は、同年12月に1億円、平成6年9月に12億円に変更された。

平成10年2月に本件土地、建物につき競売手続が開始され、同年9月にZが買受人となり、Z名義への所有権移転登記を経由した。同年10月に、Zの申立てにより、本件土地、建物の引渡命令がX1に対して発令された。