

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。

X1は、第二順位の根抵当権設定契約の錯誤による無効を主張し、Zに対し、本件土地、建物の所有権移転登記抹消登記手続を請求する訴えを提起するとともに、根抵当権者Yへの配当に対する配当異議の訴えを提起した。

<裁判所の判断>

以下のように述べて、X1のZに対する訴えを斥け、配当異議の訴えを認容した。

X1が高齢で不動産に関する知識に乏しく、本件土地、建物が生活の本拠でありほぼ唯一の財産であることに照らし、X1がさほど密接な関係があるとはいえないAの債務を担保するために第二順位の根抵当権設定に応ずることは不自然であり、第一順位の根抵当権と同様に、長女X2の債務を担保するためであると誤信したものと推認できる。したがって、第二順位の根抵当権設定契約の意思表示には要素の錯誤があり、無効と解すべきである。

ところで、民事執行法上は、所有者が競売手続に参加して自己の権利を主張する機会があったのにこれを行行使しなかった場合には、買受人の所有権取得が妨げられないと定められており、本件にあっても、買受人Zは本件土地、建物の所有権を適法に取得したから、X1のZに対する所有権移転登記抹消登記手続の請求は理由がない。

他方、第二順位の根抵当権設定契約が無効である以上、抵当権者Yが配当を受ける余地はなく、配当異議の訴えには理由がある。

3 整理回収機構が取得した根抵当権につき、抵当債務者から抵当債権者あてに振り出された手形が貸付金の見返りとして振り出されたものと認めることができず、被担保債権の実体がないとして、根抵当権の抹消登記手続請求が認められた事例

東京地判 平成14年12月25日 判時1825-86

<事案の概要>

本件土地・建物はX1、X2及びX3の共有となっているが、X1らの父Aの名義となっていた昭和49年9月に、Aが代表取締役を務めていたB社を債務者、B社と取引関係にあったC社を債権者、極度額を5000万円とする根抵当権設定登記が経由されていた。

C社は平成11年10月に解散し、Y（整理回収機構）に債権譲渡をするに至り、本件根抵当権についても、被担保債権の債権譲渡を原因として、Yへの権利移転の付記登記が経由された。

X1らは、B社がC社に振り出したとされる手形は、C社がB社に対して貸付けがなされた見返りに振り出されたものと認めることはできず、したがって、本件根抵当権は被担保債権を欠き、その設定は無効であるとして、Yに対し根抵当権設定登記抹消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、X1らの請求を認容した。

- ① Yが被担保債権と主張する貸付金に係る手形をB社が振り出した振出日には、B社は倒産していて、C社から手形の額面額に相当する資金を借り入れる状況にはなかったこと。
- ② 手形上のB社名に記載された二本線は、B社が手形金債務を真実負担する場合でな