

4 競売により建物を取得した者が、執行裁判所の引渡命令を経ずに、建物内に残地されていた前所有者の動産類を廃棄したことが不法行為にあたりとされた事例

東京地判 平成14年4月22日 判時1801-97

<事案の概要>

Xは平成5年4月に本件建物を購入した。購入資金はAが融資し、Aは本件建物に抵当権の設定を受け、その登記を経由した。

Bは、購入資金に係るXの債務の保証人として、Xの債務を平成8年11月に代位弁済し、抵当権の代位行使として、本件建物の競売を申し立て、平成9年1月に競売開始決定がなされた。

Yは競売による買受人となり、同年9月に本件建物の所有権を取得し、引渡命令を経ることなく、本件建物に残置されていたX所有の動産をXに無断で廃棄処分した。

XはYに対し1650万円の損害賠償請求の訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を330万円の限度で認容した。

Yが、本件建物について引渡命令の申立てを行うことはもとより、建物内に残置してあった動産類を保管する等の手当てを何ら講ずることなく、直ちに運送業者に依頼して、本件建物内に残置されていた動産類の全てを搬出させ、破棄したのであるから、Yの行為はXの所有権を侵害した違法な行為である。

5 賃借人らが根抵当権設定時までに50年以上目的不動産を占有していたことも考慮し、賃借人を抵当債務者と同視しうる者であることまでは記録上認めることができないとして、賃借人に対する引渡命令が取り消された事例

長野地裁上田支決 平成18年7月7日

東京高決 平成18年9月11日 判時1958-76、RETIO68

<事案の概要>

A社は本件土地建物の所有者であるが、Y1は昭和21ないし22年ごろからAとの賃貸借契約に基づき本件建物を生活の本拠として使用しており、Y2はY1の子としてY1とともに本件建物を占有していた。Y1は平成15年4月までA社の有限責任社員であり、Y2もA社から給与の支払いを受けていた。

また、宅建業者Y3は、昭和48年から、A社の承諾を得て、本件建物をY1及びY2から転借し、事務所として使用していた。Y1、Y2は、記録上、平成13年3月以降、Y3の代表取締役であった。

A社は、平成11年12月に、建設業を営むB社を債務者として、本件土地建物に根抵当権を設定した。抵当債権者の申立てにより本年土地建物につき競売開始決定がなされ、平成15年10月にその旨の差押えの登記がなされた。

Xは平成18年6月に買受代金を納付して本件土地建物の所有権を取得した。Xは、A社、B社、Y1、Y2、Y3の密接な関係に照らし、本件建物を占有するY1、Y2、Y3は実質的に抵当債務者であって、占有の開始が根抵当権設定に先立つものであっても、占有権原を買受人に対抗できないとして、Y1、Y2、Y3及びB社に対して、民事執行法第83条