

者である Y1 に対し建物取去・土地明渡し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 の請求を認容した。

抵当権者に対抗することができない長期賃貸借であっても、それが抵当権者に被害を及ぼすものと認められる限りは、抵当権者は改正前の民法第395条ただし書を準用して、裁判所に賃貸借の解除を請求することができる。

また、賃貸借の解除判決が確定したときは、賃借人（建物所有者）の目的不動産の占有権原は賃借人（土地所有者）との関係でも消滅し、賃借人の占有は不法占有になる。

その場合には、抵当権者は抵当権による妨害排除請求権に基づき、不法占有状態の排除を請求することができる。

3 賃借不動産につき自己の債務担保のため抵当権設定を受けた賃借人が債務不履行の状態にあるときは、他の債権者のために対象不動産につき開始された競売手続により賃借不動産を買い受けた者に賃借権を対抗できないとされた事例

東京地判 平成13年4月23日 金法1630-58

東京高判 平成13年11月22日 金商1140-53

<事案の概要>

Y は、本件ビルを昭和43年1月から賃借していた。本件ビルについては、昭和58年に A が第一順位の根抵当権、昭和61年に B が第二順位の根抵当権、そして Y の債務を担保するため、昭和62年に C が第三順位の根抵当権の設定を受け、登記を経た。

B の申立てにより本件ビルの競売手続が開始され、平成12年に X が買受人となった。

その時点で、本件ビルは Y 及び Y の転借人 Z1～Z4 が占有していた。なお、C の債権は平成8年の時点で債務不履行となっていた。

X は Y らに対し、本件ビルの明渡しを請求する訴えを提起した。これに対し Y らは、第一順位の抵当権に対抗できる賃借権を有することを主張して反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の請求を認容した。

抵当不動産の賃借人の債務が債務不履行の状態にあり、その売却代金により弁済されるべき状態にあるときは、債務者が賃借権を主張すれば、抵当不動産の売却が困難となり又は売却価格が低下して抵当権者及び抵当不動産所有者の利益を害することとなるので、賃借権の主張は信義則上許されない。

競売手続が賃借人の債務を被担保債権とする抵当権の実行として行われる場合でなくても、抵当不動産の換価が強制され、賃借権の主張が抵当権者及び抵当不動産所有者の利益を害することには変わりがなく、信義則上許されないのは同様である。

4 抵当不動産の所有者との関係では適法な占有者である賃借人、転借人に対しても、その賃貸借、転貸借が抵当権実行の妨害を目的とする場合には、抵当権者が直接抵当不動産の明渡しを請求できるとされた事例

東京地裁八王子支判 平成11年5月26日