

Xには七億円以上の損害が発生し、国民の税負担が必要となるから、行政事件訴訟法二五条にいう「回復の困難な損害を避けるための緊急の必要があるとき」に該当するとし、

(4) Xの申立てを認容して、Yに対し、本案事件の判決が確定するまで、換価手続の続行停止を命じた。

### 三 まとめ

本件は、住宅金融債権管理機構が、国税局の売却決定は不当に低廉で、同決定を前提とする換価手続が続行されると、七億円以上の債権回収ができなくなるとして、執行停止を申し立てた事案である。

妥当な決定と思われるが、Yは、即時抗告している。抗告審の判断が注目される。

## 最近の判例から

(20)

### 背信的悪意の第三者とされた賃借権者

(東京地判平一〇・一・二八 一〇五〇一四二)

橋本 行雄

根抵当権者の実行により建物所有権を取得した者が、賃借人に対し、その外形はあるものの、真実は経済的利益を得る目的で、外観を作出したに過ぎない背信的悪意の第三者であるとして、賃借権不存在の確認を請求した事案において、これを認容した事例(東京地裁 平成一〇年一月二十九日判決 控訴 金融・商事判例一〇五〇号四二頁)。

#### 一 事案の概要

X(ファイナンス会社)は、平成二年八月、Aに七〇億円を貸し付け、本件土地及び建物(旧建物)に根抵当権設定登記(極度額八四億円)をした。

しかし、本件登記当時、旧建物は滅失して存在せず、本件建物が存在していたが、その保存登記はされていなかった。

Aは、平成三年五月、借入金債務の期限の

利益を喪失したが、平成四年四月、Bに旧建物の所有権移転登記をし、本件土地に地上権および賃借権設定の仮登記手続をしたので、Xは、Bに根抵当権の実行通知をした。

その頃、旧建物が現存しないことが判明したので、Xは、本件建物について処分禁止の仮処分を得て、Aに代位して所有権保存登記をした後、同年一〇月年根抵当権設定の登記をした。

しかし、Bは、同年九月本件建物の所有権移転登記をし、Cの媒介でYらに本件建物の一部を賃貸した。

Xは、改めて本件土地及び建物の競売手続を進め、自ら買受人となって、平成八年一月所有権を取得し、所有権移転登記を行った。

Xは、Yらに対し、その賃借権は根抵当権者を害する目的で設定されたから、Xに対抗できないとして、賃借権不存在の確認を求めた。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判決を下した。

(1) ① Bは、本件根抵当権が実行されることを知りながら、本件土地に地上権設定仮登記をし、XがAに代位し本件建物の保存登記を行うとすぐにその所有権の移転登記を行い、

② A、B、C三社は密接な人的関係にあつて、Yらとともに競売執行妨害を重ねてきた前歴があり、Y<sub>1</sub>及びCの代表者は、Aの経済状態をよく知っており、

③ Yらは、Bと意を通じたCの働きかけに従つて契約書を作成したに過ぎず、Yらの賃料額は不自然であり、また、Yらの現実の使用が遅れ、大部分が転貸され、Yらの関心は専ら本件建物の占有の確保にのみあつたとした上で、

(2) B、C、Yらは、Aの経営破綻により競売必至であることを知り、Aを含めて意を通じて、経済的利益を得る目的で本件建物の占有権原の外見を作出するために、まずBがAから所有権の移転を受けた上、Cの媒介によるB・Y間の賃貸借契約書を作成して、賃貸借契約締結の外形を整えて、Yら

が本件建物を占有してきたとし、

(3) 少なくとも、Yらは背信的悪意の第三者として、根抵当権の実行により本件建物の所有権を取得したXに対し、賃借権を対抗することができないとして、

(4) Xの請求を認容した。

## 三 まとめ

担保権の実行としての競売において、濫用

的賃借権者も、引渡命令の相手方とされているが（大阪高決 平一・三・六 判タ七〇九―二六五）、その立証には困難を伴う。

本件は、背信的悪意者の理論により、賃借権不存在の確認をしたものである。実務上参考になる点が多いと思われる。

### 最近の判例から

(21)

## 媒介契約解約直後の直接取引と報酬請求権

（大阪地判 平一〇・五・二七 判例集未登載）

辺見 博

媒介業者から物件の斡旋を受けた買主が、

判例集未登載。

売買代金額の折合いがつかず、媒介契約を解約した後、その直後に売主側と直接交渉して

### 一 事案の概要

売買契約を成立させた場合において、当初の媒介業者は売買契約に相当程度寄与したとして、その報酬請求権を認めた事例（大阪地裁 平成一〇年五月二七日判決 一部認容 確定

買主Yは、平成八年四月一八日、媒介業者Xのチラシを見て、売主業者Aの売買代金二、七八〇万円の中古戸建住宅（登記簿上の所有者はAの従業員B）を検討することとし、知