

最近の判例から

(29)

買受人の任意の引渡しと引渡命令

(東京高決 平一〇・七・八 判時一六七一一七七) 小林 誠吾

競売手続による買受人が代金納付前に元所有者に売り渡し、引き続き占有させた後、元所有者の代金不払により売買契約を解除した場合、買受人は新たな占有状態を作出したのであるから、民事執行法に基づく不動産引渡命令を申し立てることはできないとした事例(東京高裁 平成一〇年七月八日決定 判報 一六七一号七七頁)。

一 事実の概要

Xは、Y所有の不動産を、一五三万九、〇〇〇円で落札し、平成九年七月三日に売却許可決定を得、同年一月八日に代金を納付してその所有権を取得した。

この間の同年九月二十九日、Yは、Xに、本件不動産を代金一、六〇〇万円で売り渡す旨売買契約を締結し、手付金一〇万円の交付を受け、残代金は移転登記完了時まで、引渡

しは同年十二月十五日までに行うこととした。その後、Yは、占有を続けていたが、Yが残代金を支払わないため、Xは、十二月九日、書面で本件売買契約を解除する旨の意思表示をした上、民事執行法八三条一項の不動産引渡命令を申し立てた。

執行裁判所は、Xの申立てを認容した。Yが原決定の取消しを求めて、執行抗告をした。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) Xは、本件不動産を競売によって買い受けた後、Yにこれを売り渡し、その際、占有改定によりその占有を取得した上、改めて簡易の引き渡しによってYに引き渡したものと認められるから、Yが競売手続きにより買い受けた際の占有状態は既に解消し、

YらはXYとの売買契約に端を発する新たな権原に基づいて本件不動産を占有しているものと認められる。

(2) 競売手続による買受人が当該不動産を任意に引き渡すことにより、新たな占有状態を作出した以上、同人はもはや民事執行法に基づく不動産引渡命令を申し立てることはできないというべきである。

(3) したがって、Xの本件申立ては理由がなく棄却すべきであるとして、原判決を取り消し、本件申立てを棄却した。

三 まとめ

民事執行法八三条は、「代金を納付した買受人の申立てにより、債務者又は不動産の占有者に対し、不動産を買受人に引き渡すべき旨を命ずることができる」制度であるが、本件は、買受人が元所有者に売り渡して、占有をさせたから、代金不払いにより契約を解除しても、同引渡命令の申立てをすることができないとした判決である。当然の判決であらう。