

最近の判例から

(17)

区分所有建物の一部の売却と法定地上権の成立

(東京高決 平一四・二一・八 判タ二一〇九—一〇九) 村川 隆生

同一所有者に属する二戸の区分所有建物から構成される一棟の建物(一階と二階の階層型)と敷地に共同抵当を有していた者が、二

階部分の区分所有建物のみを対象として不動産保存の先取特権者により申し立てられた競売における売却許可決定に対し執行抗告を申し立てた事案において、当該区分所有建物の存在のために必要な法定地上権の成立を前提に最低売却価格の決定がされていないのは、手続に重大な誤りがあるとして当該売却許可決定が取り消された事例(東京高裁平成一四年一月八日決定 確定 判タ二一〇九—一〇九)

一 事案の概要

一棟の建物の二階部分である建物区分所有権(以下「本件建物二階」という。)について不動産保存先取特権の保存登記を有する株式

会社Yは、本件建物二階についてのみ不動産保存の先取特権に基づき競売を申立て、売却許可決定を得た。

これに対して、本件建物二階及びその階下の一階部分の建物区分所有権並びにその敷地について共同抵当権を有するXは、本件執行手続上は、本件建物二階の評価に際して、物件明細書上売却により法定地上権が成立しないとされ、評価書上もその前提で低額な最低売却価格が決定されているが、このような決定は理論上も重大な誤りを含むので民事執行法七一条六号(手続に重大な誤りがあること)に該当するとして、当該売却許可決定に対し、執行抗告を申し立てた。

なお、Xは、本件執行抗告において、Yの先取特権の不存在等の実体法上の事由を主張して売却許可決定の取消を求めているが、本稿では、その点について割愛した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のように判断を下した。

- (1) 本件建物一棟の全区分所有建物が競売手続により一括して売却され、全区分所有建物とその敷地の所有者が異なることになった場合については、通常の土地と建物の所有者が同一の場合と同様に取り扱うべきであって、区分所有建物であるというだけで当該全区分所有建物すなわち一棟全体についての法定地上権成立を妨げる合理的な理由は見出し難い。そうすると、抵当権者は建物一棟全体が売却されれば成立する法定地上権価格分を土地全体の価値から除外して担保価値を予想してははずであるので、一棟の建物うちの一部の区分所有建物のみが売却された場合に、当該区分所有建物について法定地上権を成立させたとしても、土地の抵当権者や所有者にとって不測の損害ないし不利益が生じるとはいえない。
- (2) したがって、第一順位の抵当権設定當時に一棟の建物の全区分所有建物とその敷地の所有者が同一であり、かつ、一部の区分所有建物のみが売却されて、敷地所有者と別の所有に帰することになった場合であつ

でも、当該区分所有建物の存立のために必要な限度で法定地上権が成立するものと解するのが相当である。

- (3) そうすると、本件建物二階の評価に際しては、法定地上権が成立することを前提に本件建物二階のために成立する法定地上権価格を算出するなどすべきであったが、評価書を見る限り、それが行われていないことは明らかであり、最低売却価格の決定手続に重大な誤りがあったというほかない。
- (4) よって、原決定を取り消し、本件建物二階の売却を不許可とする。

三 まとめ

階層型の区分所有建物に法定地上権（民法三八八条）成立の余地があるか否かについては、学説上、①物権の排他性により法定地上権を発生させると他の区分所有建物所有者を害するとする消極説と②物件の排他性は必然的ではないとして、いわば限定された法定地上権の発生を認める積極説が対立している。

裁判例及び執行実務上は、長年、消極説で処理されていたが、本判決は、従前の裁判例及び執行実務の流れと異なり、「区分所有建物」が必然的に一棟の建物の中に他の区分所有建物の存立することを予定した権利関係である

ことから、その敷地利用権も区分所有建物の特殊形態に対応して「考えるべき」として積極説を採用したものであり、当該区分所有建物の存立に必要な割合等で限定された法定地上権の発生を認めたものであるが、発生する法定地上権の具体的な内容、とりわけ他の区分所有建物の敷地利用権の関係など必ずしも明らかでない。本判決は、本件が法定地上権を成立させないと執行妨害を助長してしまうという特殊事案であったのではないかともいわれている。