

最近の判例から (3)

抵当権者の抵当不動産の占有者に対する 抵当権に基づく明渡し請求が認められた事例

(最高判 平17・3・10 ホームページ最近の最高裁判例情報)

抵当権に基づく妨害排除請求権の行使に当たり、抵当不動産の所有者において抵当権に対する侵害が生じないように抵当不動産に適切に維持管理することが期待できない場合には、抵当権者は、占有者に対し、直接自己への抵当不動産の明渡しを求めることができる」と判示した事例（最高裁 平成17年3月10日判決 一部棄却 一部破棄自判 ホームページ最高裁判所一判例情報—最近の最高裁判例掲載）

1 事案の概要

Xは、平成元年9月、Y1との間で、Y1所有の土地上に地下1階付9階建ホテル（以下「本件建物」という。）を請負代金17億9,014万円で建築する旨の請負契約を締結し、平成3年4月、本件建物を完成させたものの、Y1が、請負代金の大部分を支払わなかったため、その引渡しを留保した。

Y1は、平成4年4月、Xとの間で、請負残代金が17億2,906万円余であることを確認し、これを同年5月から8月まで毎月500万円ずつ支払い、同年9月末日に残りの全額を支払うこと、Xの請負残代金債権を担保するため、本件建物及びその敷地につき、いずれもXを権利者として、抵当権（以下「本件抵当権」という。）及び本件建物及びその敷地の交換価値の確保を目的とする停止条件付賃借権（以下「本件停止条件付賃借権」という。）を設定すること、本件建物を他に賃貸する場

合にはXの承諾を得ることを合意した（以下「本件合意」という。）。Y1は、同年5月8日、本件抵当権設定登記と本件停止条件付賃借権設定登記を了し、Xは、Y1に対し、本件建物を引き渡した。

ところが、Y1は、上記債務の弁済を一切行わず、しかも、平成4年12月、Xの承諾を得ずに、Y2に対し、賃料月額500万円、期間5年、敷金5,000万円の約定で本件建物を賃貸（以下「本件賃貸借契約」という。）して引き渡し、平成5年3月には敷金を1億円に増額し、同年5月に賃料を100万円に減額するとの合意がそれぞれされた。その後、Y2は、Xの承諾を得ずにY3に対し、賃料月額100万円、期間5年、保証金1億円の約定で本件建物を転貸（以下「本件転貸借契約」という。）して引き渡した。Y3とY2の代表取締役は同一人であり、Y1の代表取締役は、平成6年から平成8年にかけてY3の取締役の地位にあった。Y1は平成8年8月に銀行取引停止処分を受けて事実上倒産した。

Xは、平成10年7月、本件建物及びその敷地につき、本件抵当権の実行としての競売を申し立てた。

Xは、Y3に対し、第1審において、Y3による本件建物の占有により本件停止条件付賃借権が侵害されたことを理由に、賃借権に基づく妨害排除請求として、本件建物を明け渡すこと及び賃借権侵害による不法行為に基づき賃料相当損害金を支払うことを請求した

が、第1審はこの請求をいずれも棄却した。これに対し、Xが、上記請求と選択的に、Y3による本件建物の占有により本件抵当権が侵害されたことを理由に、抵当権に基づく妨害排除請求として、本件建物を明け渡すこと及び抵当権侵害による不法行為に基づき賃料相当損害金を支払うことを追加して請求したところ、高裁はこの追加請求をいずれも認容した。

2 判決の要旨

最高裁判所は次のとおり判示しY3の上古を棄却した。

- (1) 所有者以外の第三者が抵当不動産を不法占有することにより、抵当不動産の交換価値の実現が妨げられ、抵当権者の優先弁済権の行使が困難となるような状態にあるときは、抵当権者は、占有者に対し、抵当権に基づく妨害排除請求として、上記状態の排除を求めることができる。そして、抵当権設定登記後に抵当不動産の所有者から占有権限の設定を受けてこれを占有する者についても、その占有権限の設定に競売手続を妨害する目的が認められ、その占有により抵当不動産の交換価値の実現が妨げられ優先弁済請求権の行使が困難になるような状態があるときは、抵当権者は、抵当権に基づく妨害排除請求権として、上記状態の排除を求めることができる。また、抵当権に基づく妨害排除請求権の行使に当たり、抵当不動産を適切に維持管理することが期待できない場合には、抵当権者は、占有者に対し、直接自己への抵当不動産の明渡しを求めることができる。
- (2) 本件抵当権設定登記後に締結された本件賃貸借契約、本件転貸借契約のいずれについても、本件抵当権の実行としての競売手続を妨害する目的が認められ、しかも、Y3

の占有により本件建物及びその敷地の交換価値の実現が妨げられ、Xの優先弁済請求権の行使が困難となるような状態があるということができる。Y1は、本件合意に違反し、本件建物に長期の賃借権を設定したものであり、また、Y1の代表取締役は、Y3の関係者であり、Y1が本件抵当権に対する侵害が生じないように本件建物を適切に維持管理することを期待することはできない。Xは、Y3に対し、抵当権に基づく妨害排除請求として、直接自己への本件建物の明渡しを求めることができるものというべきであり、Xの本件建物の明渡請求を認容した原審の判断は、結論において是認することができる。

3 まとめ

本判決は、所有者以外の第三者が抵当不動産を不法占有する場合のみならず、抵当権設定登記後に抵当不動産の所有者から占有権限の設定を受けてこれを占有する者についても、その占有権限の設定に競売手続を妨害する目的が認められ、その占有により抵当不動産の交換価値の実現が妨げられ優先弁済請求権の行使が困難になるような状態があるときは、抵当権者は、抵当権に基づく妨害排除請求権として、上記状態の排除を求めることができ、また、抵当権に基づく妨害排除請求権の行使に当たり、抵当不動産を適切に維持管理することが期待できない場合には抵当権者は、占有者に対し、直接自己への抵当不動産の明渡しを求めることができるとしている。短期賃貸借とは別に賃貸借による執行妨害を排除する際に参考になると思われる。