

最近の判例から (20)

付属建物の第三者への所有権移転登記が 競売手続の執行妨害行為とされた事例

(東京地判 平16・9・10 金商1230-29) 村川 隆生

競売手続で競売の対象として取り扱われていた目的建物の付属建物（未登記）について、所有者が、競売手続開始直後に所有権保存登記を経由して第三者に所有権移転登記したことから、買受人が真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を請求した事案において、第三者への登記手続を執行妨害行為と認定し、買受人の請求を認容した事例（東京地裁 平成16年9月10日判決 控訴 金融・商事判例1230号29頁）。

1 事案の概要

Xは、平成13年10月15日付けで不動産競売開始決定されたY所有の土地と建物（以下「本件建物A」という。）及び競売手続において競売の対象とされた本件建物Aの付属建物（以下「本件建物B」という。）の買受人となり、平成14年11月、競落に係る代金納付を行い本件土地及び本件建物Aの所有権移転登記を経由した。

ところが、Yは、未登記であった本件建物Bについて、平成13年11月13日付けでYを所有者とする表示登記及びY名義の所有権保存登記を行い、同年同月22日、贈与を原因としてYの兄の妻Zに所有権移転登記を経由した。そこでXはZに対して、本件建物Bは本件建物Aの従物であり抵当権の効力が及んでおり、本件建物Bについても競落により所有権を取得したとして、所有権に基づく妨害排除請求として真正な登記名義の回復を原因と

する所有権移転登記手続を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を認容した。

(1) 本件建物Aと同Bは、いずれも同一敷地内に存する独立した不動産であり、かつ、いずれもYの所有に属していたものであることが認められるところ、両建物の構造や位置関係、これまでの使用態様に照らしてみれば、本件建物Bは、社会観念上、独立して取引の客体とされるとは考え難く、むしろ、本件建物Aに付属し、継続して本件建物Aの経済効用を助ける関係にあるものと認めるのが相当である。

それゆえ、本件建物Bは、本件建物Aの従物であると認められ、本件建物Aに設定された本件抵当権の効力は、同抵当権設定時に存在していた本件建物Bにも及んでいると言えるから、本件抵当権の実行により本件建物Aを競落取得した原告は、同時に本件建物Bの所有権を取得したと解するのが相当である。

(2) 両建物が相互に独立したものであることは本件建物Bの従物性を否定する根拠にはならない(逆に、相互に独立した建物であることが従物たる要件と解すべきである)。なお、本件建物Bについては、本件競売手続における原告の代金納付時において既に被告名義の本件登記が経由されていたこと

が認められるけれども、この登記手続は執行妨害行為と解されるから、前記認定を左右するものではない。

- (3) 被告が民法177条所定の「第三者」に該当するか否かについてさらに検討するに、本件建物Bは、前認定のとおり、一般取引通念上、これ自体に独立した経済価値を見出すことは困難であって、同建物のみを独立の財産として取引対象にすることは考えがたいというべきである。

さらに、本件建物Bに関する登記の経過をみても、本件競売手続の開始直後に突如としてYのための表示登記及び所有権保存登記が備えられ、さらにその直後に本件登記が行われているところ、極めて不自然、不合理というほかない。このような事情に加え、現にYは原告に対し競落不動産の任意の引渡しを拒んでいることを考え併せれば、Yが自己の財産の保全のために本件競売手続に関し執行妨害を意図していたことは明らかというべきである。被告においてもYの意図を十分了知していたと認めるのが相当である。

それゆえ、本建物Bに関するYの所有権保存登記及びそれに続く被告との間の贈与行為及び本件登記の具備もまた本件競売手続の執行妨害を目的とするものであったと認められる。

被告は、本件登記がされた経緯について、Yに対する300万円の貸金の返済が受けられず、当初の約束どおり本件建物Bの名義を被告にすることになったと主張し、本件登記に係る執行妨害の目的を否定するが、被告の主張を採用することはできない。

以上の検討によれば、被告は、民法177条所定の「第三者」として本件建物Bに係る本件抵当権の欠缺を主張するに正当な利益を有しないというべきであるから、原告

は、本件競売手続による本件建物Bの競落取得を被告に対抗できると解するのが相当である。

3 まとめ

競売手続で目的建物とは別の独立した建物が存在する場合、当該建物が目的建物の付属建物であるのか、件外建物であるのかが問題となり、当該建物の存在が強制執行の妨害に悪用されることがある。本件もそのような執行妨害行為とされた事例である。

本事案と同様の裁判例として、東京高判平成15年3月25日判決 判時1829-79、東京高判平成12年11月7日 判時1734-16などがある。