

競落人の占有者に対する 不動産引渡命令の申立が却下された事例

(東京高判 平18・9・11 判時1985—76)

競売による不動産の買受人が、土地建物の占有者に対して明渡しを求めたが応じないことから不動産引渡命令の申立を行い、一審裁判所は申立を認容し、引渡し命令を発令したが、占有者が引渡命令を不服として執行抗告した事案において、当該占有者は事件の記録上、不動産引渡命令を発令する対象とはならないとして申立を却下した事例（東京高裁平成18年9月11日決定 取消・申立却下（確定） 判例時報1985号76頁）

1 事案の概要

Xは競売不動産（以下、「本件土地建物」という。）を買受け、平成18年6月、代金を納付した。

本件土地建物は、競売の基礎となった根抵当権が設定（平成11年12月）される前から、所有者であるA社からY1、Y2らが賃借して生活の本拠として使用し、さらに、A社の承諾を得て、本件建物の一部をY3（以下、「抗告人会社」という。）が事務所として使用していた。

本件担保権の債務者であるB建設会社（以下、「債務者会社」という。）は、Y1を代表取締役、Y2を取締役とする（ただし、記録から認められるのは平成14年6月から）会社であり、抗告人会社はY1、Y2を代表取締役とする（ただし、記録から認められるのは平成13年3月から）不動産会社である。いずれの会社も事業活動をほとんどしていない状

況にあるが、本件建物所有地を本店所在地としている。

Xは、平成18年7月、Y1、Y2、抗告人会社及び債務者会社に対する本件不動産引渡命令の申立を行った。一審裁判所は申立を認容し、本件土地建物の引渡命令を発令したが、債務者会社を除くYらは、これを不服として執行抗告を行った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、引渡命令の申立を却下した。

(1) 原決定は、Y1の主張する賃借権が、Y1が債務者会社の取締役であることから正常なものとは認められないと判断してなされたものであるところ、対抗力のある賃借権の設定されている不動産に担保が設定された場合であっても、賃借人が被担保債務者である場合に自らの債務不履行により当該担保権が実行されるに至ったときは、担保不動産を担保に提供した所有者がその所有権（占有）を失うことはもとより、債務者は当該不動産の買受人に対しては、賃借権を主張することなくこれを明け渡すことを承諾しているものと解することができ、この場合の賃借権者である債務者は、引渡命令の対象となりうるものと解され、さらに、例えば、被担保債務を負担した当時における債務者の代表者等その占有を保護することが著しく衡平、信義に反するという

ような債務者と同視しうる賃借権者である場合にも同様に解すべきである。

(2) 認定した事実によれば、Y 1 の賃借権に基づく占有は、本件担保権設定時までに50年以上の期間に及んでいる一方で、本件担保設定時において、Y 1 が所有者である抗告人会社の有限責任社員であるが無限責任社員ではなく、また、債務者である債務者会社の取締役であったかどうか記録上あきらかでないこと、Y 2 も、同時点で、債務者である債務者会社の代表取締役であったかどうか記録上明らかでないなどの事情があるのであり、抗告人会社が実質的な活動をしていないこと等の本件に顕れた事情を考慮しても、本件では、記録上、抗告人らの占有を保護することが著しく衡平、信義に反するというような債務者である債務者会社と同視しうる者であるとまでは直ちに認めることができない。

(3) したがって、抗告人らは、訴訟における主張・立証によっては、その賃借権や転借権を買受人に対して主張することが許されないとの判断がされる可能性があるとしても、本件事件の記録上では、買受人に対抗することができる権原により占有していると認められる者であるというべきであるから、不動産引渡命令を発令する対象とはならない。

3 まとめ

民事執行法83条1項は、「執行裁判所は、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。ただし、事件の記録上買受人に対抗することができる権原により占有していると認められる者に対しては、この限りでない。」と定めている。

本件では、「Yらは、債務者以外の占有者であり、少なくとも『事件の記録上買受人に対抗することができる権原により占有しているものでないことが明らかであるとき』とまではいえない。」とする抗告人の主張が認められたものである。