

最近の判例から (10)

競売の物件明細書の記載だけでは法定地上権は成立せず、仮に成立するとしても競落人に対抗できないとされた事例

(京都地判 平19・8・29 判タ1273—302) 町田 務

敷地の一部に建物が建つ土地について、2回の競売後、競落者から購入した者が、建物名義人に対し、建物の収去、土地の明渡し及び不法占拠期間の賃料相当損害金の支払を求めた事案において、競売の物件明細書に建物の存在が記載されていたことにかかわらず、法定地上権は成立せず、建物解体明渡し及び月額1万5560円の割合による賃料相当損害金の支払を容認した事例（京都地裁 平成19年8月29日判決 一部認容一部棄却 控訴 判例タイムズ1273号302頁）

1 事案の概要

Aは、一部に木造2階建建物（以下「本件建物」という。）が建つ土地（以下「本件土地」という。）を所有していたが、昭和61年4月に死亡し、Zが相続した。平成6年に債権者が競売申立て（以下「平成6年競売事件」という。）した際、競売の物件明細書にはYの法定地上権を引き受けるものとして売却条件が定められた旨の記載があった。平成13年5月にBが競落したが、平成15年には再度競売申立て（以下「平成15年競売事件」という。）がなされ、平成17年5月にCが競落した。XはCから本件土地を取得し、その登記を得た。

本件建物はAの姉Dが平成6年以前に建築したものであるが、平成6年4月にYを所有者とする表示登記が、平成8年7月にはY名義の保存登記がなされた。平成18年5月、XがYに対し本件建物の収去と本件土地明渡し

を求める訴訟を提起したところ、平成18年9月、Zが本件建物の所有権は自己に帰属し本件土地に法定地上権を有することの確認を求めて独立当事者参加を申出た。

なお、平成6年頃、YはDから本件建物を買い受けたとして本件建物の占有者Eに明渡しを求める訴訟（E訴訟）を提起したが、一審では、本件建物はDからZに贈与されたという理由により、控訴審ではYが本件建物を買い受けたとは認められないとの理由により、Yは敗訴し、判決は確定している。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を一部容認した。

(1) 独立当事者参加の可否

X Y間の事件の訴訟物は、本件土地の所有権に基づく妨害排除請求権としての建物収去土地明渡し請求権及び不法行為に基づく損害賠償請求権であるから、本件建物の所有権は「訴訟の目的」とはいえない。Zの主張を前提とした場合、XとY、XとZ、YとZの間における本件建物の所有権の帰属を合一に確定させなければならない必然性は認められない。したがって、Zの独立当事者参加申出は、民事訴訟法47条に基づく参加申出としては不適法である。もっとも独立の訴えとしての要件を備えているから、Zの提起した事件はXの提起した事件と単純併合の関係にあることになる。

(2) 土地賃貸借契約について

Yは、平成8年7月にZが建物所有を目的としてYに本件土地を賃貸したと主張するが、契約書の提出は無く、平成6年競売事件の際に報告されていないこと、また平成15年競売事件の際に、Yが賃貸借契約は締結されていない旨返答していることから、到底信用できない。

(3) 賃料相当損害金

本件土地の標準画地価格は1㎡あたり14万3000円と認められ、本件土地の価値は311万3110円となる。賃料相当額の利回りを年6分とすると、本件土地の賃料相当損害金は月額1万5560円と認められる。

(4) ZとXの関係

ZがDから本件建物の贈与を受けたと認めるに足る証拠はない。Zの主張によっても、本件建物がY名義であるのは譲渡担保権設定契約により、YとZの意思に基づいてなされたものである。したがってZはXに対して本件建物の所有権を有することを対抗できず、ZのXに対する本件建物の所有権確認請求には理由がない。

(5) ZとYの関係

ZはDから昭和61年4月頃に本件建物の贈与を受けた旨主張するが、次のとおり信用できない。Zは自ら本件建物の表示登記や保存登記をしようとしたことがなく、Yに登記名義を戻すよう求めたこともない。またZは、平成6年競売事件や平成15年競売事件において本件建物の所有権を主張していない。さらにE訴訟において、ZはDから本件建物の贈与を受けていないことを証言しており、不合理である。Zが独立当事者参加を申出た経緯を考察すると、ZはXの訴訟を遅延させ、その権利行使を妨げる意図を有している疑いが濃厚である。ZのYに対する本件建物の所有権確認請求は

理由がない。

(6) 法定地上権について

ZはDから本件建物の贈与を受けたとは認められないから、本件土地上に抵当権を設定した時点で、本件土地と本件建物が同一人に帰属したとは認められず、平成6年競売事件の競落によって法定地上権が成立した旨のZの主張は理由がない。仮に成立したとしても、Zは本件建物の所有権を有していることをXに対抗できないから、本件建物の敷地権である法定地上権についても対抗できないというべきである。さらにZは、地上権設定登記も本件建物の所有権登記も備えていないから、登記を備えたXに対抗できない。

Zは、Xが法定地上権の存在を認識して購入した背信的悪意者であり、Zの対抗要件の欠缺を主張できないとするが、執行裁判所が作成した物件明細書の記載には既判力ないし類似の効果が認められず、Xが記載内容を認識して競落又は購入しても、それだけで法定地上権を承認したことにはならず、ZのXに対する請求は理由がない。

3 まとめ

本件は、Zの参加申出自体が執行妨害である疑いが濃厚であるとしつつ、単純併合の関係にあるとしてZの建物所有権、法定地上権の主張を排除したものであり、極めて複雑な事案の事例判決として参考になる。

裁判所作成の物件明細書の記載に既判力がないと明示した点も実務の参考となる。

(調査研究部調査役)