

2006年度
民事執行・保全法講義
第12回

関西大学法学部教授
栗田 隆

目次

- 売却条件（59条－62条）
 1. 引受主義・消除主義
 2. 民執法59条（売却に伴う権利の消滅等）
 3. 民法395条の改正
 4. 民法388条（法定地上権）
 5. 民法389条（土地抵当権者の建物競売権）
 6. 民執法81条（法定地上権）
 7. 民執法61条（一括売却）

売却条件の定型化

- 不動産の執行売却では、競争売却の性質上、売買の成立・効力等に関する条件（売却条件）を予め定型的に定めておく必要がある。

法定売却条件 (1)

- 不動産上の担保権・用益権等の処遇 (59条)、優先同意登記制度 (民法387条) 明渡猶予制度 (民法395条)
- 買受可能価額に達しない売却の不許 (60条3項)
- 個別売却の原則と一括売却の制限的許容 (61条)

法定売却条件 (2)

- 売却代金の納付時期・方法 (78条)
- 代金支払いによる買受人の所有権取得 (79条)、登記の嘱託 (82条)、引渡命令による引渡 (83条)
- 代金不払いの効果 (80条)
- 法定地上権の発生 (81条、民法388条)
- 担保責任 (民法568条) 瑕疵担保責任規定 (570条) の適用がないことに注意

物件明細書による情報提供（62条）

- 一般人の競売参加を促進するためには、競売裁判所が法定売却条件に関する情報をできるだけ提供することが望ましい。
- 裁判所書記官は、競売手続の制約の中で可能な範囲で事実認定と法的判断をなし、その結果を物件明細書に記載する。
- しかし、物件明細書の記載に公信力なり既判力が与えられているわけではない。

物権の順位の原則

- 先順位の権利は、後順位の権利の存在によって害されてはならない。

引受主義・消除主義

- 差押債権者の権利に優先する担保権・用益権等の負担の処遇についての立法上の建前
- 消除主義 先順位の負担も売却によりすべて消滅するものとし、買受人に負担のない不動産を取得させる建前
- 引受主義 先順位の負担が付着したままの不動産を買受人に取得させる建前

不動産上の担保権の処遇 (59条)

- 担保権については消除主義が基本とされ、占有型担保権について引受主義が部分的に採用されている。
- 非占有型担保権 抵当権・先取特権・非占有型質権（使用収益しない旨の特約（民359条）のある質権）
- 占有型担保権 留置権および占有型質権（普通の質権）

非占有型担保権の取扱い（59条1項）

- 競売手続の種類・差押債権者との優劣・満足の有無にかかわらずに、売却により消滅する（59条1項）。
- 買受人の代金納付があれば、その登記の抹消が囑託される（82条1項2号）。
- 差押登記前に登記を得た担保権者は、その順位にしたがって売却代金の配分を受ける（87条1項4号）。

留置権の取扱い（59条4項）

- 発生時期にかかわらずに、買受人に引き受けられる。
- 但し、占有権原のない差押後の占有者等が目的物について有益費あるいは必要費を支出したとして留置権を主張しても、それは民295条2項の類推適用により、買受人に対抗できないとされることがある。

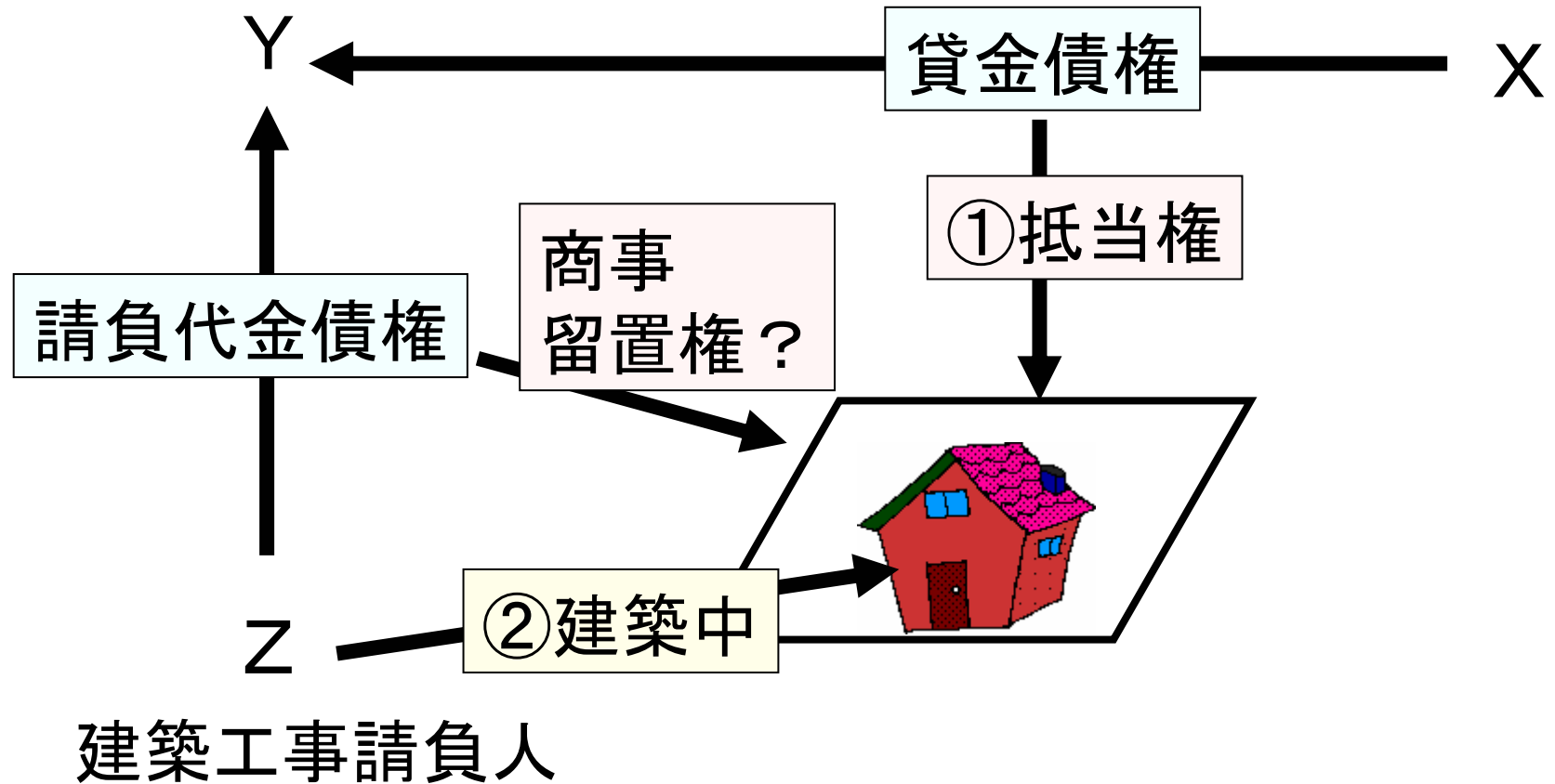
質権の取扱い（59条4項）

- 差押債権者に劣後するもののみならず、最先順位の非占有型担保権に劣後するものも59条2項により消滅し、買受人に引き受けられない。
- 他方、最先順位の占有型質権は、買受人に引き受けられる。

買受人の人的責任

- 買受人が担保権を引き受ける場合には、被担保債務について人的責任も負う（59条4項）
- これは重疊的債務引受であり、買受人と債務者との関係は連帯債務関係（[最判昭和41.12.20](#)参照）又は不真正連帯債務関係になる（学説）。
- 両者の間の内部的負担割合は、引受債務額を考慮して競売物件を安価に購入する立場にある買受人が全額を負担する。

建築請負人の建物敷地に対する商事留置権



続

- 抵当権が設定されている土地に建物の建築工事がなされ、その後に競売申立てがなされた場合に、建築工事請負代金債権の担保のために土地について商事留置権（商521条）が発生するかについては、見解が分かれている。
- 否定説が正当である。
- 理由付け 不動産は商事留置権の対象とならない（請負工事の事件ではないが、東京高判平成8.5.28参照）。

所有権移転仮登記

- 担保目的のものは、担保権と同様に消除主義に服す。
 1. 仮登記担保法15条
 2. 仮登記担保法16条・17条2項
- 担保目的でないものは、用益権と同様に引受主義に服する。
 1. 売却により消滅する担保権や差押えに後れるものは、売却により消滅する（民執法59条2項）。
 2. その他のものは、買受人に引き受けられる。

最判昭和63.12.1

- 不動産が競売手続において競落され、所有権に関する仮登記が先に登記された抵当権に対抗することができないために抹消された場合において、仮登記権利者は、所有権を取得していたときであっても、仮登記後に登記された抵当権者に対して、不当利得を理由として、その者が競売手続において交付を受けた代価の返還を請求することはできない。

不動産上の用益権

- 59条2項に該当する用益権は、消滅する。
- それ以外の用益権は、買受人に引き受けられる。

続

賃借権 A

1番抵当権設定登記

賃借権 B

一般債権者による差押え

賃借権 C

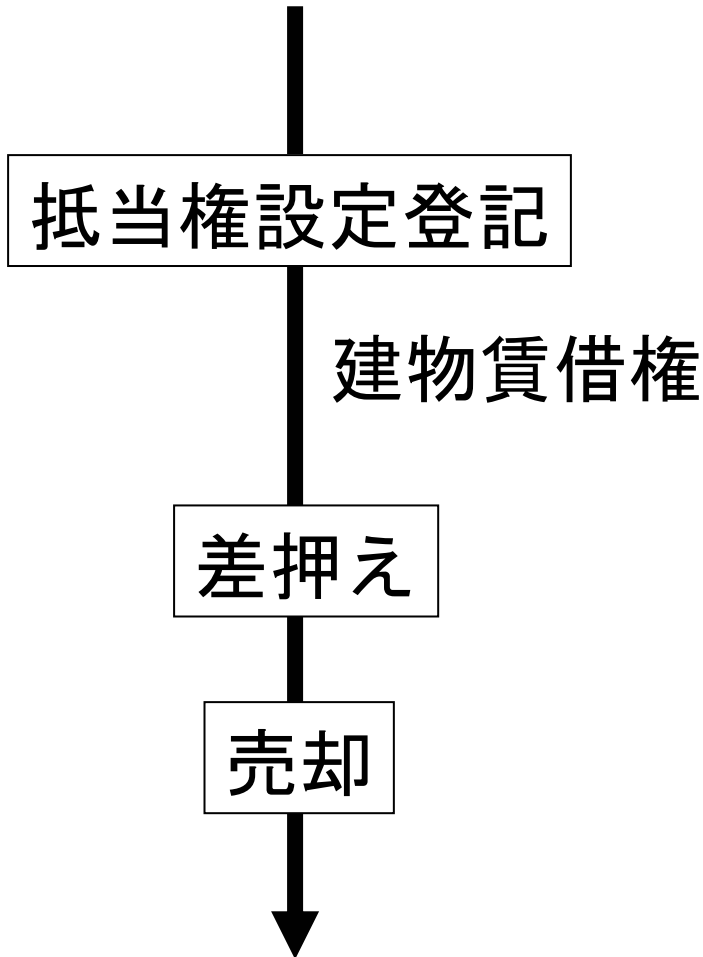
売却

買受人に対抗できる

中間用益権と呼ばれる。
先順位抵当権が消滅する
ので、これも消滅する

差押えの効力により買
受人に対抗できない

短期賃貸借の制度に代えて、明渡猶予期間の制度が導入された（395条）



- 買受人の所有権取得により消滅する。
- 6ヶ月の明渡猶予期間
- 建物使用の対価の支払い義務

新395条に関わる問題

- 敷金返還債務は買受人に承継されない。
- 明渡猶予期間中の法律関係として、明渡猶予の法律関係を観念すべきである。
 1. 建物賃借人の善管注意義務
 2. 失火責任法の適用の否定
- 農地の賃貸借については、耕作者買受原則がある（農地法3条2項1号）。従来は旧395条但書きの解除の訴えにより解除すれば、小作人以外の者も買受人になれたが、その解除の訴えが廃止された。

抵当権者の同意を得た賃借権（民387条）

1番抵当権設定登記

2番抵当権設定登記

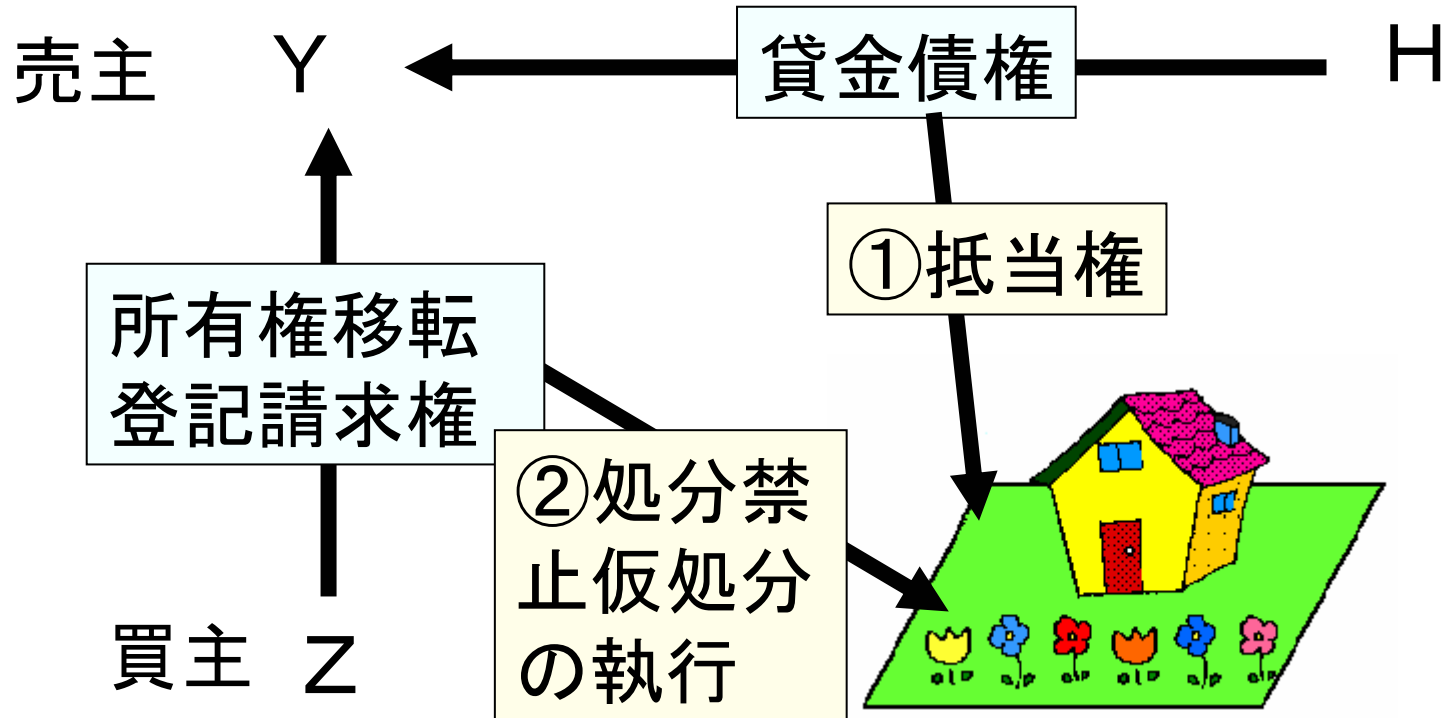
賃借権設定登記

387条の同意の登記

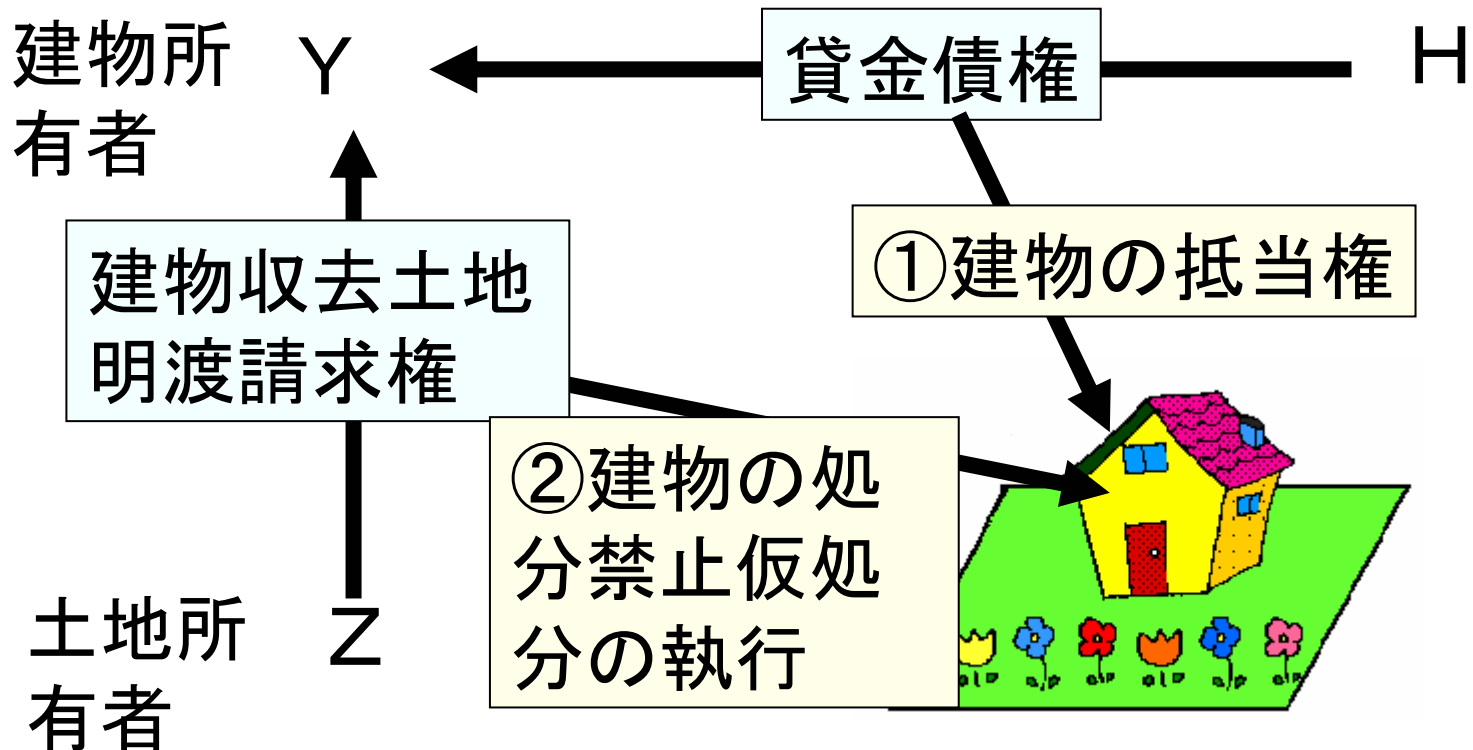
差押え

登記された賃貸借は、先順位抵当権者全員が同意し、かつ同意の登記があるときは、同意をした抵当権者に対抗することができる。

不動産上の処分制限の執行等 (59条3項)



59条3項の適用を受けない場合

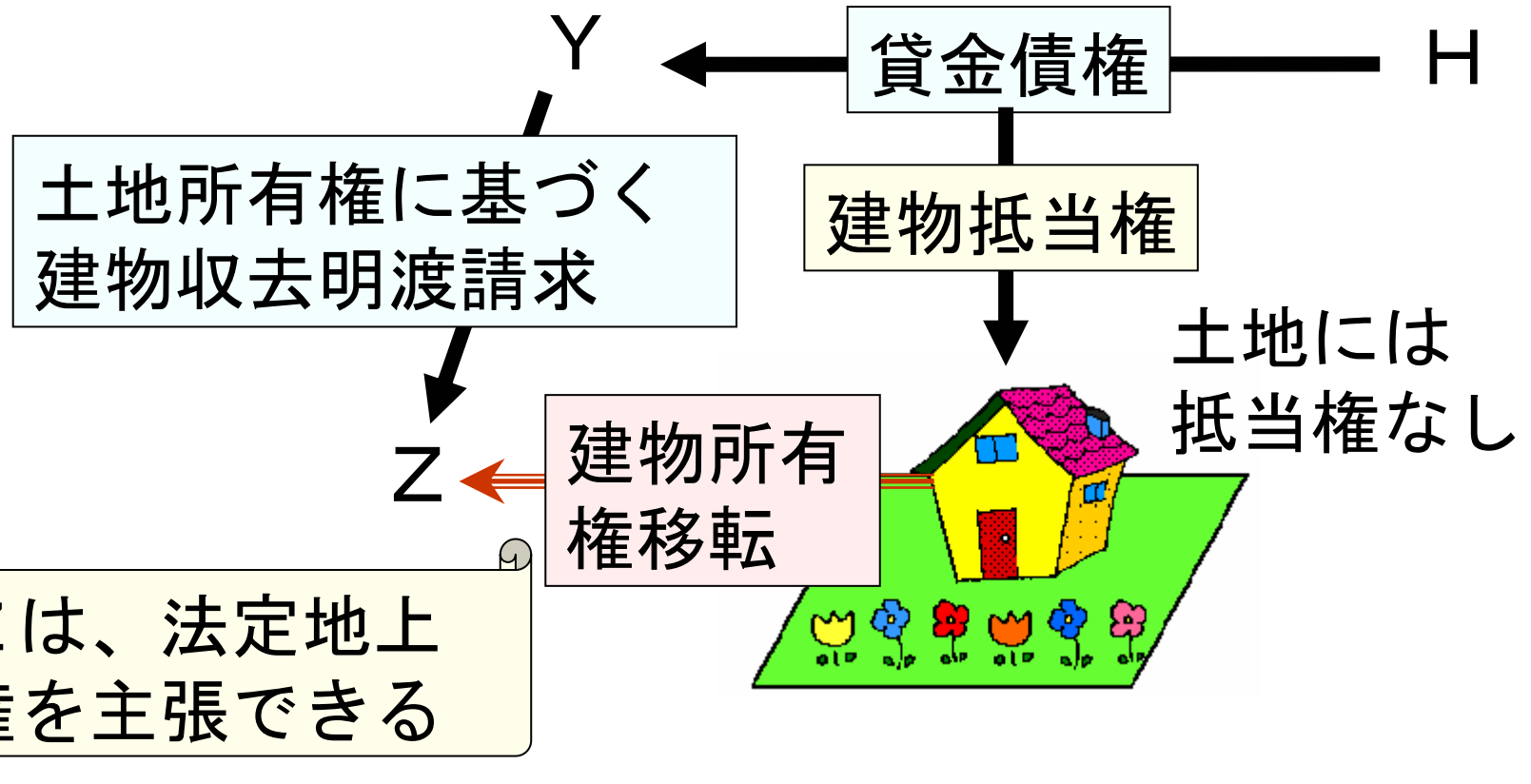


土地所有権に基づくこの仮処分の執行は、建物の売却によっては効力を失わない。

特別の売却条件（59条5項）

- 59条1項・2項・4項に定める物的負担に関する売却条件は、利害関係人がその旨の合意をなし、その合意を売却基準価額の決定前に執行裁判所に届出ることにより変更される。
- この合意に基づいて定められた売却条件を特別売却条件という。
- 執行裁判所は、特別売却条件を斟酌して売却基準価額を決定する。裁判所書記官は、それを物件明細書に明示する。

法定地上権（民388条）の例



法定地上権（民388条）の趣旨

- 現行法は、土地と建物をそれぞれ独立の不動産としている。
- 自己地上権の制度も認めていない（少数の例外あり）。
- 競売の結果土地と建物の所有者が異なることになった場合に、建物のための土地利用権を確保するために、法定地上権の制度が用意された。

要件

- 抵当権設定時に土地の上に建物が存在し、両者が同一の所有者に属していること。異別の者に属する場合には、建物のために土地利用権が設定されているはずであり、それによる。
- 土地または建物の一方に抵当権が設定されていること。ただし、双方に設定されていてもよい。
- 競売の結果、土地所有者と建物所有者とが異別になること。

土地と地上建物の共同抵当の場合

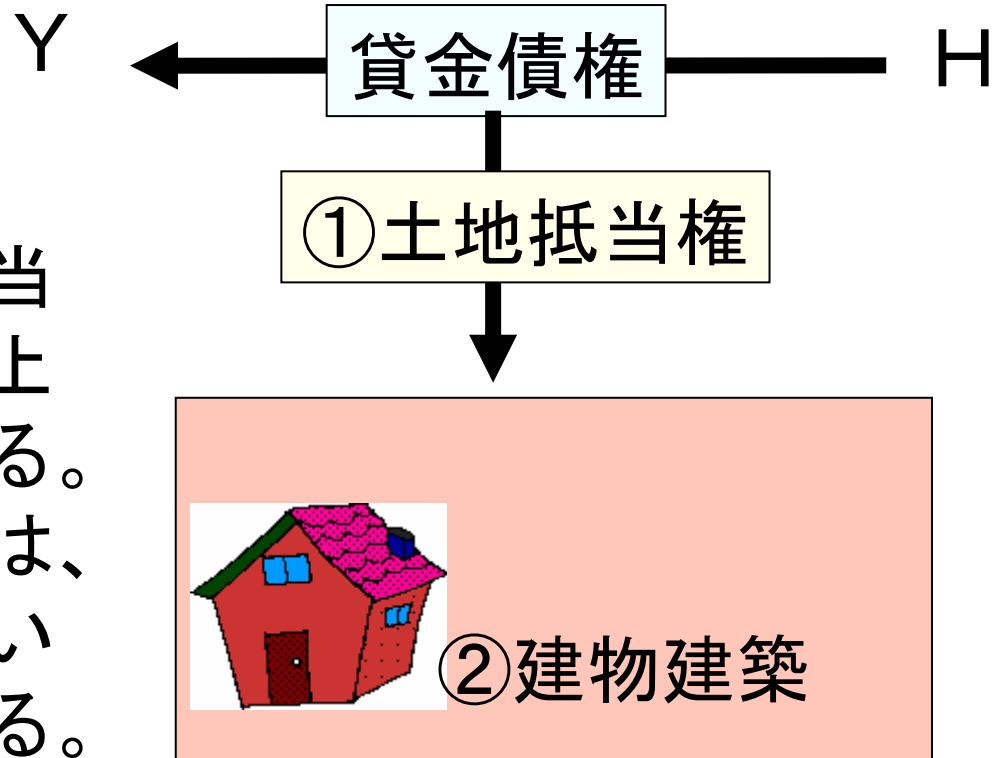
- 全体価値考慮説 抵当権設定時に土地全体の交換価値を把握していた抵当権者の利益が尊重され、土地の抵当権者が建物に従前の順位で抵当権を得るといった特段の事情がない限り法定地上権は認められない（最判平成9年2月14日、最判平成10年7月3日）。
- 個別価値考慮説 かつての多数説

効 果

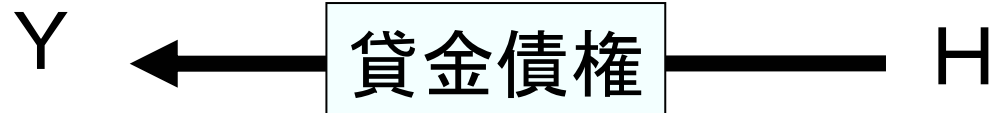
- 要件が充足される場合には、買受人が所有権を取得した時（79条により代金納付の時）に建物のために法定地上権が発生する。
- 地代は、売却後に当事者の合意で定め、当事者が合意できない場合には、判決手続により裁判所が定める（事後決定方式）。

民389条の建物競売権

- Hは、土地の抵当権に基づいて地上建物も競売できる。
- 優先弁済受領権は、土地の代金についてのみ行使できる。



信義則により建物競売義務を負う場合もある (私見)



①土地と建物の
共同抵当権



②地震で
建物倒壊

③建物再築

再築にあたって、Hが
融資をしなかったため、
Yが別の金融機関から
融資を受けて再築。

法定地上権が成立しない。

Hは、建物競売権を行使し
て、一括競売すべきである。

信義則により建物競売義務を負う要件

- 建物競売権が行使されないと、地上建物が収去され、建物所有者に大きな損害が生ずること。
- そのことについて、建物所有者の責任を問うことが酷であること。
- 建物競売権を行使して一括競売をしても、土地抵当権者に不利益が生じないこと、または生ずる不利益が小さいこと。

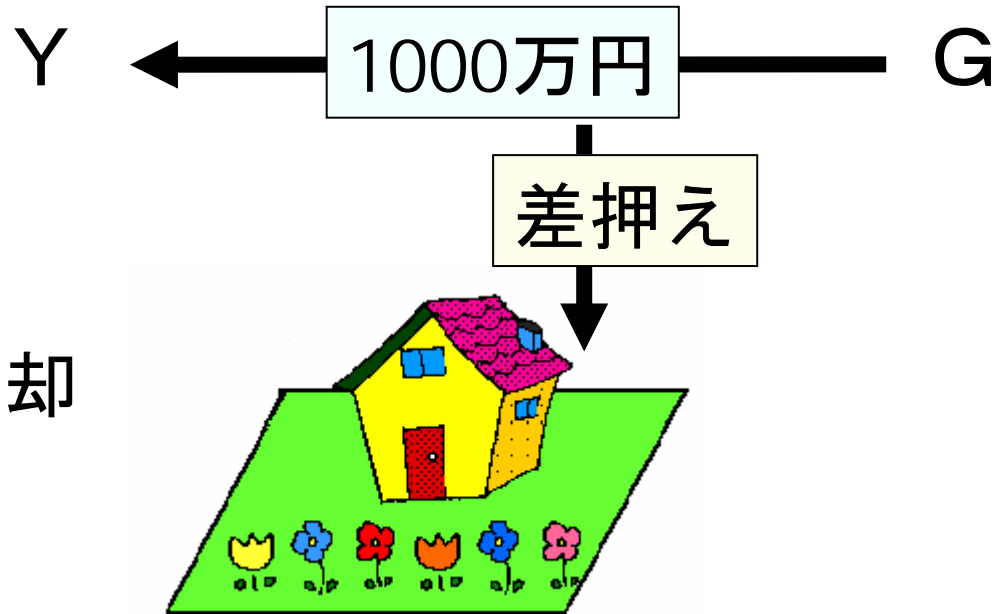
建物競売権行使義務を負う場合の処理

- 建物所有者は、土地のみの競売に対して執行異議を申し立てることができる。
- 執行裁判所は、建物競売権不行使を信義則違反と評価する場合には、競売申立てを却下できる。

民事執行法の法定地上権（法81条）

- 同一人に属する土地と地上建物の一方のみを売却すれば執行債権の完全な満足が得られる場合に（61条但書）、一方のみを売却した結果所有者を異にすると、建物所有者は土地利用権を有せず、土地所有者から建物収去を迫られることになる。
- このような場合に典型的に生ずる不都合を回避するために、民執法で法定地上権の制度が設けられている。

続



選択肢

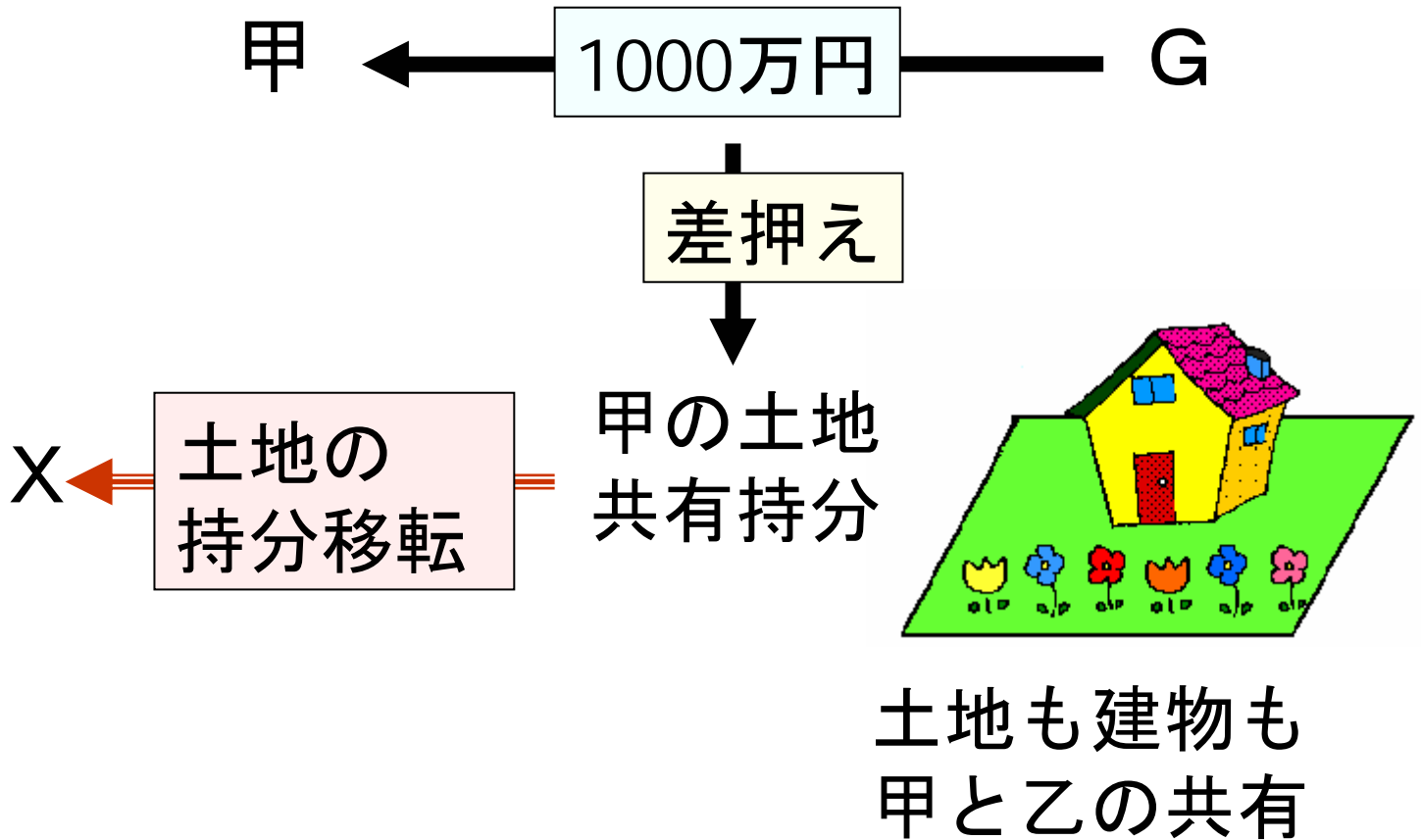
- 土地と建物を売却
- 建物のみ売却
- 土地のみ売却

法定地上権付建物3000万円
法定地上権付土地3000万円

土地の共有の場合

土地及びその上にある建物がいずれも甲、乙両名の共有に属する場合において、土地の甲の持分の差押えがあり、その売却によって第三者が右持分を取得するに至ったとしても民事執行法81条の規定に基づく地上権が成立することはない（最高裁判所平成6年4月7日）。

続



一括売却（法61条）の趣旨

- 不動産は、個別に売却するのが原則である。
- しかし、土地と地上建物の場合に典型的にみられるように、一括して売却する方が不動産の合理的利用に役立ち、高額に売却できる場合が多くある。

一括売却（法61条）の要件

- 複数の不動産が同一裁判所において売却対象となっていること。
- 複数の不動産を一括して同一人に買い受けさせることが相当であると認められること（法61条本文）。
- 一部の不動産の買受可能価額で各債権者の債権および執行費用の全部を弁済することができる見込みがある場合には、原則として債務者（所有者）の同意が必要である。

一括売却（法61条）の手続

- 一括売却の決定は、執行裁判所が職権でなす。
- 売却基準価額は、一括して売却される不動産全体について定められる（一括売却基準価額）。
- 各不動産についても売却基準価額を定め、法61条但書の適用の有無を判定し、各不動産の物的負担状態が異なるため各不動産ごとに売却代金額を定めて配当する場合の基準に用いる（86条2項参照）。