

Ⅲ－05

留置権

2015年4月、Aは、本件土地甲上にオフィス・ビル乙を建てて賃貸することを計画し、X銀行にその建設資金の一部の融資を依頼した。Xは、甲を更地として50億円と評価し、80億円をAに融資して甲に抵当権の設定を受け、完成後の乙に追加共同抵当の設定を受けることにした。

Aは、直ちにY建設との間で、総額120億円の乙の建物建築工事請負契約を締結し、着手金として20億円、中間金として20億円をYに支払った。しかし、2017年4月、乙の内装工事の一部を除いてほぼ工事が完成したにもかかわらず、主たる事業が行き詰まったAは、請負契約の残代金80億円をYに支払わなかった。そのため、YからAへの乙の引渡しは行われておらず、AからXへの乙上の抵当権の設定登記手続も行われていない。甲・乙にはY建設の設置した囲いが張り巡らされて施錠もされ、Yの現場監督の許可がなくては甲・乙に立ち入れない状態になっている。

XとYは膠着状態となって現在（2018年9月）に至っており、甲の底地価格は10億円程度、乙の価格は、近隣のオフィス・ビルの供給過剰状態のため賃料水準が低下し、利用権があるとした場合でも70億円程度とみられている。

Keypoints

- ① 法定地上権の成否と一括競売申立ての可否を確認する。
- ② 民事留置権と商事留置権の要件と効果の違いとその理由を理解する。
- ③ 建設請負人の請負代金債権確保の方法を立法論としても考えてみる。

Questions

- (1) Xが抵当権を実行して甲が競売されたとすると、法定地上権は成立するか。Xは甲・乙の一括競売を申し立てることができるか。
- (2) Xの競売申立ての場合にYは民事・商事の留置権を主張できるか。
 - (a) 留置権が主張できるとするとYと買受人の関係はどうか。
 - (b) 留置権が主張できないとすると売得金はXとYの間でどう配分されるか。
- (3) 2015年3月末の時点でAが税金を滞納しており、2018年6月に国が滞納処分として甲・乙の競売を申し立てたとすると、国とX・Yとの関係はどうか。
- (4) この問題について立法的手当を考えるとすればどういう案が考えられるか。

Checkpoints

- ① Aが、本件土地甲上にオフィス・ビル乙を建てて賃貸することを計画し、X銀行にその建設資金の一部の融資を依頼したことは意味をもつか。

- ② Xが、甲を更地として50億円と評価したことは意味をもつか。
- ③ Xが80億円をAに融資して甲に抵当権の設定を受けたことは意味をもつか。
- ④ Xが完成後の乙に追加共同抵当の設定を受けるという約定をAとしたことは意味をもつか。
- ⑤ AがY建設との間で、総額120億円の乙の建物建築工事請負契約を締結し、着手金として20億円、中間金として20億円をYに支払ったことは意味をもつか。
- ⑥ 内装工事の一部を除いてほぼ乙の工事がほぼ完成したことは意味をもつか。
- ⑦ 主たる事業が行き詰まったAが、請負契約の残代金80億円はYに支払われなかったことは意味をもつか。
- ⑧ YからAへの乙の引渡しが行われていないことは意味をもつか。
- ⑨ AからXへの乙上の抵当権の設定登記手続が行われていないことは意味をもつか。
- ⑩ 甲・乙にはY建設の設置した囲いが張り巡らされて施錠もされ、Yの現場監督の許可がなくては甲・乙に立ち入れない状態になっていることは意味をもつか。
- ⑪ XとYが膠着状態となって現在（2018年9月）に至っていることは意味をもつか。
- ⑫ 甲の底地価格が10億円程度であることは意味をもつか。
- ⑬ 近隣のオフィス・ビルの供給過剰状態のため賃料水準が低下し、乙の価格が、利用権があるとした場合でも70億円程度とみられていることは意味をもつか。
- ⑭ 2015年3月末の時点でAが税金を滞納していたことは意味をもつか。
- ⑮ 2018年6月に国がAへの滞納処分として甲・乙の競売を申し立てたことは意味をもつか。

Materials

1) 必読文献

- 道垣内『担保物権法〔第3版〕11～42頁、〔第4版〕13～46頁
または
- 松岡『担保物権法』239～257頁

2) 参考文献A

- 清水真希子「後掲④判批」法教455号70頁

3) 参考文献B

- 松岡久和「留置権に関する立法論」別冊NBL69号『倒産実体法』（2002年）88頁

4) 参考裁判例

- ① 東京高決平成6年2月7日判タ875号281頁 <LEX/DB 27827180>
- ② 東京高判平成9年3月13日判時1603号72頁 <LEX/DB 28021078>
- ③ 東京高決平成10年11月27日判時1666号143頁 <LEX/DB 28040536>
- ④ 最判平成29年12月14日民集71巻10号2184頁 <LEX/DB 25449114>