

## 6. 抵当権と利用権

Sは、1989年に、自己が所有する連続した本件2筆の各土地に本件賃貸マンション2棟（以下、「東棟」「西棟」という）を建築した。Sは、この建築資金として、A信用金庫から、期間20年、年利9%、毎月元利均等返済の条件で2億円を借り入れ、この借入金債務を担保するため、東西両棟とその敷地に共同抵当権を設定し、その登記をおこなった。Sは、東西各棟20世帯ずつ合計40世帯に、賃料月額20万円・敷金80万円・期間2年で各室を賃貸した（各居住者の入居時期はまちまちである）。賃料・敷金の額は、その後の物価の安定やマンション需要の低迷により、増減額されないまま現在に至っている。

2002年12月1日、近隣の火事によって東棟の外壁等がかなり損傷を受けたが、西棟には影響はなかった。バブル経済崩壊前に借り入れたA信用金庫に対する借入金の利率が高かったので、Sは、A信用金庫に対する残債務を繰り上げ返済したうえ、東棟を建て替えることを計画した。すなわち、東西両棟とその敷地に共同抵当権を設定して、G銀行からより安い金利で新たな借り入れをおこない、東棟のみを西棟より高級な新東棟に建て替えて、その家賃を30万円・敷金120万円に設定する、という計画であった。

火災当時、東西棟には空室がなかった。Sが建替えを理由に東棟の20世帯に立ち退きを求めたところ、1年余の間に18世帯が順次出ていった。しかし、M<sub>1</sub>～M<sub>3</sub>の3世帯は、立ち退きを拒絶した。

そこで、早期建替えを希望するSは、この3世帯に対し、「新東棟工事中は空室が出た西棟に仮住まいを提供し、工事完成後には、新東棟に優先的に入居する権利を認める。引越費用はすべてSが負担する。新東棟に入居する場合、2年間は20万円に据え置く。敷金の増額要求はしない」と提案して、Mらから立ち退きへの同意を得た。

2004年4月4日にM<sub>1</sub>が、17日にM<sub>2</sub>が、30日にM<sub>3</sub>が、西棟の空室に引っ越した。その間の同月15日、Sは、A信用金庫に対する債務を繰り上げ返済して抵当権設定登記を抹消し、本件各土地と西棟に新たに極度額5億円、順位1番の共同根抵当権を設定して登記をおこない、Gから期間15年、年利4%、毎月元利均等返済の条件で2億円の（第1回）融資を受けた。同日、Sは、C建設会社と新東棟の建築工事請負契約を結び、請負工事代金の一部を支払った。同年5月から新東棟の建築工事が始まった。

2005年3月25日に、完成した新東棟について、Sの所有権保存登記とGへの共同根抵当権の追加設定登記がおこなわれ、Gから1億円の第2回融資（融資条件は第1回と同じ）が予定どおり実行され、請負工事残代金がSからCに支払われた。4月5日に、新東棟はCからSに引き渡された。工中西棟に引っ越した3世帯のうち、M<sub>1</sub>・M<sub>2</sub>の2世帯は、2年後に賃料が10万円以上高くなることを嫌って新東棟には入居せず、引き続き西棟に住むことにした。M<sub>3</sub>は、4月6日に一番に新東棟に入居した。

その後、M<sub>4</sub>ら15世帯が新東棟に入居したが、この間に近隣にできた大型マンションの影響で、月額30万円という賃料に割高感のある新東棟の4部屋には借り手が現れ

ず、そのうちの1部屋は、同年夏頃から家族と別居したSが管理人室として使っている。

居住者の入居時期・賃料などを整理したのが、次の《表1》である。

2006年2月2日、Sは、他の事業での失敗の影響で経済的な危機に陥ったが、金融業者Lのために本件マンション両棟とその敷地に順位2番の共同抵当権を設定して、Lから5000万円の融資を受け（弁済期は同年8月2日、利率年12%、元利一括返済）、とりあえず危機をしのいだ。しかし、2006年4月には、Sの経済的破綻は決定的となり、GやLに対する債務の返済のめどが立たなくなってしまった。現在時点は、2006年5月26日である。

《表1》

	居住者のパターン	入居年月日	月額賃料	備考
西棟	a M <sub>1</sub> ら14世帯	2004年4月14日以前	20万円	
	b M <sub>2</sub> ら6世帯	2004年4月16日以降	20万円	
新東棟	c M <sub>3</sub>	2005年4月6日	20万円	2年間のみ賃料据え置き
	d M <sub>4</sub> ら15世帯	2005年4月6日以降	30万円	
	e S	2005年夏頃	-	管理人室として使用

※新東棟の3室は、完成当初から現在まで空室のままである。

(1) Gは、抵当権の実行としての競売の申立ても考えているが、競売するとすれば系列の不動産会社Rに本件土地・建物すべてを買い受けさせて、関係各社の共同の社宅として使えないかを検討することになった。

(2) GとRは、抵当権を実行して競売にかけ、Rが本件土地・建物をすべて買い受けたとしても、買受後に、全居住者を立ち退かせて2棟全部を社宅として使うのは困難だと判断した。そこで、Gは当面は競売の申立てをおこなわないことにし、Rが、新東棟の空室3部屋をSから賃借することから始めて、現在の居住者が転居して東西両棟の空室が増えるごとに、賃借する部屋数を順次拡大していく、という策を検討することにした。

(3) GのSに対する被担保債権の残額が大きく、地価もなお低迷していることから、競売をおこなっても、被担保債権の残額のすべてを回収することは期待薄であった。そこで、G銀行とRは、「RがSから本件マンションとその敷地を時価に近い価格で買い受け、競売の場合より高くなるはずの代金を、SのGに対する債務の弁済に充てさせる。この任意売却をおこなう場合には、Gは、被担保債権全額が弁済されなくても、本件抵当権設定登記を抹消する。Lにも抵当権の抹消について協力を要請する。

Rは（Gら関係各社に社宅として貸すことを含め）賃貸経営を続けるか、他に転売することで、投下した資金を回収する」という案を検討することにした。ところが、この案を聞きつけた2番抵当権者Lが、それなりの承諾料を払ってもらわないと2番抵当権設定登記の抹消には応じられない、として法外な金銭を要求してきた。

### Keypoints

- ① 抵当権と抵当目的不動産の利用権の優劣は、何を基準にしてどのように調整されるのが原則であるのかを理解する。
- ② 抵当権と利用権の調整につき、2003年の民法改正により短期賃貸借制度が廃止されたのは、どういう理由であり、どこが変わったのかを理解する。
- ③ 抵当権の設定登記に遅れる賃貸借契約が、例外的に、抵当権の実行によっても買受人に引き受けられる制度は、どのような要請にもとづいて作られ、何を要件としているのかを理解する。
- ④ 2003年の民法改正によって新設された抵当権消滅請求制度は、改正前の滌除制度のどのような点を改正したのか、なお残る問題はないかについて理解する。

### Questions

- (1) 計画(1)のように、Rが競売で本件土地・建物すべてを買い受けたとすると、Rは、居住者らに対して明渡しを求めることができるか。
  - (a) 表1のパターンaのM<sub>1</sub>らに明渡しを求めることができるか。
  - (b) 表1のパターンbのM<sub>2</sub>らに明渡しを求めることができるか。
  - (c) 表1のパターンc・dのM<sub>3</sub>・M<sub>4</sub>に明渡しを求めることができるか。
  - (d) 表1のパターンeのSに明渡しを求めることができるか。
  - (e) Mらは、Rの求めに応じて本件マンションから退去した場合、入居時にSに対して預託していた敷金80万円あるいは120万円の返還を、Rに対して求めることができるか。
- (2) Rが順次賃借する部屋を拡大していくという(2)の策を考える場合、どのような点に注意する必要があるか。問題点と対応策を検討しなさい。
- (3) G銀行やRが(3)の計画を成功させるために、Lの抵当権設定登記を抹消させる方法があるか。

### Checkpoints

問(1)に関連して

- ① Sが「新東棟工事中は空室が出た西棟に仮住まいを提供し、工事完成後には、新東棟に優先的に入居する権利を認める。引越費用はすべてSが負担する。新東棟に入居する場合、2年間は20万円に据え置く。敷金の増額要求はしない」と提案したことは、意味をもつか。
- ② Mら3世帯が、Sの提案に同意して（旧）東棟から立ち退いたことは、意味をもつか。

- ③2004年4月4日にM<sub>1</sub>が、17日にM<sub>2</sub>が、30日にM<sub>3</sub>が、西棟の空室に引っ越したことは、意味をもつか。
- ④2004年4月15日に、Sが、A信用金庫に対する債務を繰り上げ返済して抵当権設定登記を抹消したことは、意味をもつか。
- ⑤2004年4月15日に、Sが、本件各土地と西棟に極度額5億円、順位1番の共同根抵当権を設定してGから期間15年、年利4%、毎月元利均等返済の条件で2億円の（第1回）融資を受けたことは、意味もつか。
- ⑥2005年3月25日に、完成した新東棟について、Sの所有権保存登記とGへの共同根抵当権の追加設定登記がおこなわれ、Gから1億円の第2回融資（融資条件は第1回と同じ）が予定どおり実行されたことは、意味をもつか。
- ⑦M<sub>1</sub>・M<sub>2</sub>の2世帯が、2年後に賃料が10万円以上高くなることを嫌って新東棟には入居しなかったことは、意味をもつか。
- ⑧M<sub>3</sub>が、4月6日に新東棟に入居したことは、意味をもつか。
- ⑨2005年夏頃から家族と別居したSが管理人室として使っていることは、意味をもつか。

問(2)に関して

- ①現時点で、RがSから空き部屋3部屋を賃借することは、意味をもつか。
- ②賃貸マンションでは、分譲マンションと異なって、区分所有の登記をしていないが、そのことは意味をもつか。

問(3)に関して

- ①RがGの系列の不動産会社であることは、意味をもつか。
- ②Gが競売をおこなっても、被担保債権の残額のすべてを回収することは期待薄であったことは、意味をもつか。

## **Materials**

### 1) 必読文献

□道垣内『担保物権法』160～179頁

### 2) 参考文献A

□松岡久和「担保・執行法の改正」田井義信・岡本詔治・松岡久和・磯野英徳『新物権・担保物権法』（法律文化社、2002年）の補遺小冊子（2004年。下記に掲載：  
<http://www.matsuoka.law.kyoto-u.ac.jp/Lecture2005/LawSchool/TanpoShikkouHouKaisei.pdf>）

### 3) 参考文献B

□谷口園恵・筒井健夫編『改正 担保・執行法の解説』（商事法務、2004年）20～29頁、32～46頁

□道垣内弘人・山本和彦・古賀政治・小林明彦『新しい担保・執行制度（補訂版）』（有斐閣、2004年）49～73頁、82～89頁