

松岡ゼミ・山本ゼミ対抗ディベート

2008年7月9日

1. ケース

1996年1月、Aが死亡し、Aの甥B（Aの唯一の身内であると考えられ、Aの事業を手助けしていた）が本件甲土地と乙土地を相続し、それぞれにつき相続登記を備えた。

1997年5月、Bは建物所有目的で甲土地を賃料月額100万円でYに賃貸した。Yは、同年6月に、甲土地上にバラック造りの簡素な本件丙建物を建設したが、税金対策などの事情があって、丙建物につき、無断で妻Zの名義で保存登記をした。その後、甲土地の賃料は、YがBに対して、2007年8月まで遅滞なく支払ってきている。甲土地から公道に至る道は狭く傾斜が急であったため、1997年5月の賃貸借契約締結時に、Yは、甲土地に隣接する乙土地に、設定料30万円で幅員2mの通行地役権を設定する契約をBと結び、丙建物の工事前に自ら舗装をして通路を開設し、以後継続して使用してきた。しかし、通行地役権の登記は行われなかった。

2006年3月、訴外C＝D夫婦の嫡出子として届けられていたEが、実はAの嫡出子であったとして、甲・乙両土地の所有権は自分が相続したものであると主張し、Bに対して、甲・乙両土地の相続登記の抹消に代えて移転登記を求める別訴を提起した。この訴訟は、2007年8月にEの勝訴が確定し、甲・乙両土地は、Eの名義となった。

2007年9月、Eは、Yに対して、丙建物の取去、甲土地の明渡し及び乙土地の通行の禁止を求めた。これに対して、Yが甲土地の賃借権及び乙土地の通行地役権を主張し、Eが賃料の受け取りを拒絶したため、Yは、以後、賃料を供託している。

2008年4月、Eは、乙土地出入り口付近に板塀を建てて、Yによる乙土地の通行を実力で阻止したうえ、甲・乙両土地を、この一帯の再開発を計画していた業者Xに売却し、Xが移転登記を備えた。その際、Eは、Xに対して、「Yは長年甲土地を不法に占拠している者で自分としては困っている」と説明した。Xは、独自に権利関係を調査したが、①甲・乙両土地の所有権についてEに登記名義があること、②甲土地は袋地ではなく公道に通じる道が存在すること、③XをE側の人間と勘違いしたYがけんもほろろの対応をしたので、Yからは何も情報を得ることができなかったこと、④丙建物がYではなくZ名義で登記されていること、⑤Yと別居しているZが「Yの賃借権については知らない。丙建物を自分の名義で登記した覚えはない」旨回答したこと等から、トラブル含みの物件として、相場価格より3割ほど安く買い受けたのであった。

その後、2008年5月に、Xが、Yに対して、丙建物の取去、甲土地の明渡し及び乙土地の通行の禁止を求めたのに対して、Yは、甲土地の賃借権及び乙土地の通行地役権を主張して、Xの請求を拒絶した。

2. 参考資料

関係する最高裁判例は複数あります。立論を担当しない者も、立論を正確に理解して評価できる前提として、少なくとも次の簡単な判例評釈とその対象となっている最高裁判例は読んできて、自らこの問題をどう考えれば良いのかメモ書き程度を用意して臨んでください。

①松岡久和「未登記通行地役権が承役地の譲受人に対抗できるための要件（最高裁平成10年2月13日第二小法廷判決）」法学教室222号別冊判例セレクト'98 14頁（1999年）

②松岡久和「取得時効と背信的悪意者（最高裁平成18年1月17日第三小法廷判決）」法学教室318号別冊判例セレクト2006 21頁（2007年）