

法定地上権と一括競売権

2016年5月2日

次の設例を読み、下記の問いに答えなさい。

Xは、Y所有の甲土地（時価5000万円）にYが建設する予定の乙建物の建築資金3000万円をYに融資する本件消費貸借契約を結ぶにつき、甲に本件抵当権の設定を受け、抵当権設定登記を備えた。Yは、さらに乙の完成後に乙にも追加共同抵当権の設定を行うことをXに約した。

YはA工務店との間で代金3000万円を乙建物の建築請負契約を結んだ。YはXから融資を受けた3000万円のうち2000万円を頭金と中間金としてAに支払ったが、差額の1000万円は急に必要になった自己の事業の運転資金に使ったため、残代金1000万円をAに支払うことができなかった。そのため、Yは、完成した乙建物の引渡しや保存登記に必要な書類の交付を受けることができず、Xも乙への追加共同抵当権の設定を受けることができなかった。甲土地上の乙建物の周りは工事用の塀に囲われたままで、乙の従業員が出入りができないように監視している状態にある。

Yは、事業に行き詰まって、Xに対する別口の貸金返還債務も弁済することができず、事実上の倒産状態に陥り、XY間の本件消費貸借契約の特約条項により、3000万円の期限の利益を失った。

問(1) Xが本件抵当権を実行して甲のみを競売した場合、判例によると法定地上権は成立するか。

(a) 法定地上権が成立するとした場合と成立しない場合とでXが期待できる配当の額はおおよそいくらになるかを考えなさい。その際、①競売手続では土地も建物も時価の約80%で売れる、②第三者に対抗できる借地権の価格は更地価格の70%と評価される、③単純化するため手続費用は無視する、と仮定するものとする。

(b) (a)の検討もふまえて法定地上権の成否についての判例の考え方を評価しなさい。

問(2) Xが競売を申し立てたが、買受人は現れなかった。そこでXは仕方なく、自ら3500万円で甲を買い受けて、移転登記を備えた（融資金は全額回収できた）。Xが、Yに対して建物収去土地明渡しを、Aに対して土地からの退去を求める訴えを起こしたとすると認められるか。

問(3) 問(1)(2)とは異なって、Xが甲乙の一括競売を申し立てた場合には、融資金をより有利に回収することができるか。