

留置権

2016年5月30日

Aは、2013年5月、所有する更地甲（時価5000万円）の上に建物を建てる資金として、B銀行から8000万円の融資を受け（利息・遅延損害金は略す）、その返還債務を担保するために、甲地にBを抵当権者とする抵当権の設定登記を行った。A・B間の約定では、完成後の建物に、AはBのために共同抵当権を設定する旨を約した。Aは、同月、Y会社に対して、甲上に賃貸マンション乙の建築工事を9000万円で発注した。請負代金9000万円は契約時・棟上げ時・引渡時の3回に分けて支払う約定であった。2014年3月、乙が予定どおりに完成したが、YがAに対して残代金3000万円の支払を求めたところ、AはBからの借入金を不振であった別の事業経営に流用したため、支払えなかった。そこで、Yは工事完成後も甲上に資材等を放置し、甲の回りの工事用フェンスも撤去せず、Y占有地という掲示を加えた。

2015年9月、Bが抵当権の実行として甲・乙の一括競売を申立て、2016年4月にXが甲・乙を1億円で買い受けた。XはYに対して建物退去土地明渡しを請求したが、Yは、3000万円の支払があるまで、甲・乙につき留置権を行使すると主張して、Xへの明渡しを拒絶している。XとYの法律関係はどうか。

（千葉恵美子＝潮見佳男＝片山直也編『Law Practice 民法I 総則・物権編〔第2版〕』（商事法務、2014年）253頁〔関武志〕を基礎に変形・一部省略）

※関先生の解説の見出しの一部＋αをヒントとして書き出しておきます。

- 1 法定担保物権としての留置権
- 2 留置権の被担保債権
- 3 本件建物の留置による本件宅地の引渡拒絶
- 4 商法が定める留置権の行使
 - ・民事留置権とどこが違うか
 - ・商事留置権を認めてよいか
 - ・（民事・商事の）留置権と土地の抵当権の優劣