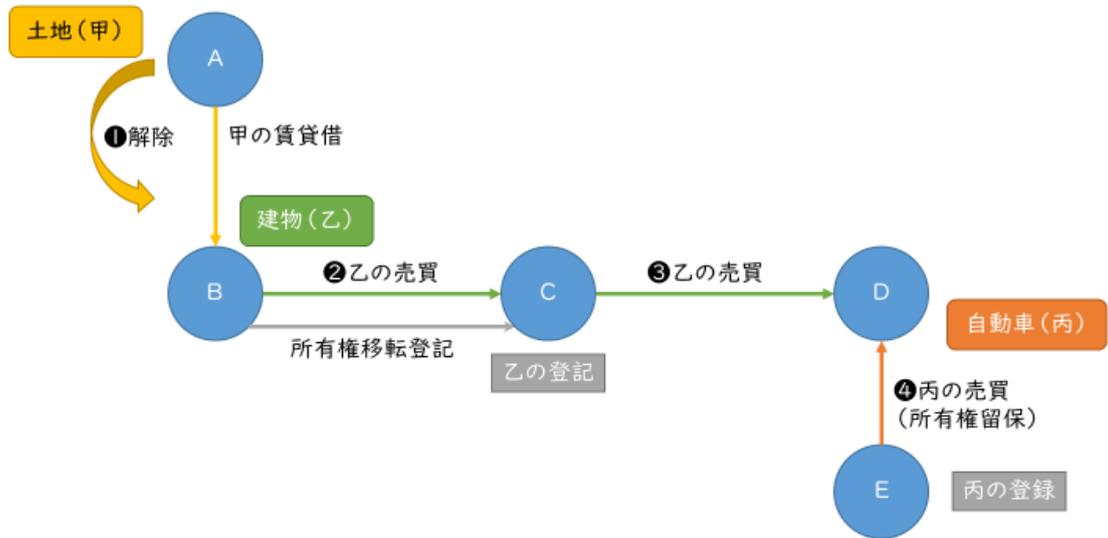


事実関係図

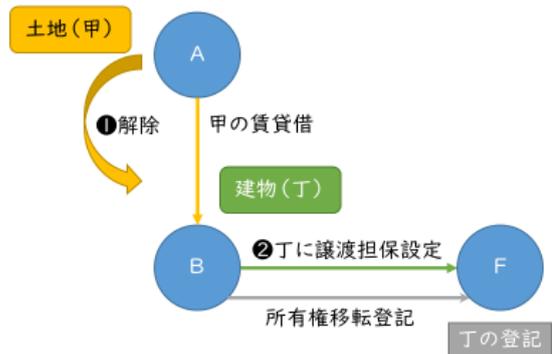


ステップアップについて

1. 問題の所在

本設問の事例では、土地所有者(A)との関係で、①土地上の建物(乙)の登記名義人(C)が建物収去・土地明渡請求の相手方となるか、また、②土地上の自動車(丙)の留保所有権者(E)が自動車撤去・土地明渡請求の相手方となるかが問題となった。

これに対し、ステップアップの事例における F は、土地上の建物(丁)の譲渡担保権者であり、丁の登記名義人でもある(譲渡担保を原因とする B から F への所有権移転登記がされている)。このような場合、F は、②'譲渡担保権者として、あるいは①'登記名義人として、建物収去・土地明渡請求の相手方となるのだろうか。



2. 譲渡担保とは

譲渡担保は、所有権留保と同様、民法に規定のない非典型担保の 1 つである。権利移転型の担保であり、物(不動産や動産)を目的とする場合には、譲渡担保契約により、目的物の所有権が債権者に移転する。もっとも、債務が弁済されれば、設定者は目的物の所有権を取り戻すことができる(いわゆる受戻権)。債務が弁済されなければ、債権者は、譲渡担保を実行することができる。実行方法には 2 種類ある。目的物の所有権を確定的に取得して、その評価額と被担保債権との差額の清算金を債務者に支払う方法(帰属清算型)と、目的物を第三者に売却して、その代金から被担

保債権を回収し、その残額の清算金を債務者に支払う方法(処分清算型)である。

3. 譲渡担保権者の目的物撤去義務

(1) 被担保債権の弁済期到来後

最高裁平成21年3月10日判決(民集63巻3号385頁。以下「平成21年判決」という)は、留保所有権者が残債務弁済期到来後に目的物の撤去義務を負うことを、留保所有権者が占有・処分権能を有することによって根拠づけており、譲渡担保についても、同様に解することができる(藤澤治奈「判批」NBL909号16頁参照)。

そうすると、譲渡担保権者が目的物について占有・処分権能を有するかが問題となるが、判例は、不動産を目的とする譲渡担保契約において、債務者が弁済期に債務の弁済をしない場合には、債権者は、右譲渡担保契約がいわゆる帰属清算型であると処分清算型であるとを問わず、目的物を処分する権能を取得するとしている(最判昭和57・1・22民集36巻1号92頁、最判平成6・2・22民集48巻2号414頁)。

以上からすれば、被担保債権の弁済期到来後は、譲渡担保権者は目的物の処分権能を有し、その反面として、目的物撤去義務を負うと考えることができよう。

(2) 被担保債権の弁済期到来前

平成21年判決の考え方を譲渡担保にも応用するなら、被担保債権の弁済期到来前は、譲渡担保権者は、目的物の処分権能を有しないから、特段の事情がない限り、目的物撤去義務を負わないことになりそうである(ただし、従来の裁判例には、建物の譲渡担保権者の建物収去・土地明渡義務を肯定したものがある[大阪高判平成7・5・25判時1549号63頁等])。

そうであるとしても、建物の譲渡担保権者は登記名義人であるところ、平成6年判決に照らせば、建物収去・土地明渡請求の相手方になるのではないか。たしかに、建物の譲渡担保権者は自らの意思に基づいて所有権移転登記をしている。しかし、建物の譲渡担保権者は、自身の権利が所有権ではなく担保権にすぎないと主張しているのであって、いったん取得した所有権の喪失を主張しているわけではない。そうすると、譲渡担保権者と敷地所有者との関係を対抗関係に類比することは難しいだろう。また、譲渡担保権者は、建物を他に譲渡したにもかかわらず引き続き登記名義を保有している者とは異なり、所有権移転登記手続を怠ったわけではない。さらに、譲渡担保権者が建物収去・土地明渡義務を負わないとすれば、その義務を負うのは譲渡担保設定者だということになるが、設定者が誰であるかは登記簿を見れば分かるから、土地所有者が設定者を探求することは困難ではない。そうすると、建物の譲渡担保権者と敷地所有者との間の利益状況は、平成6年判決が想定する場面における利益状況とは全く異なっている。以上から、建物の譲渡担保権者について、平成6年判決の論理を応用することはできないだろう。

(3) 以上から、AのFに対する請求は、BF間の譲渡担保の被担保債権の弁済期が到来していれば認められ、到来していなければ認められないと考えられる。