

## 民事判例研究

中山, 布紗  
九州大学大学院法学府

<https://doi.org/10.15017/10961>

---

出版情報 : 九大法学. 86, pp.365-385, 2003-09-12. Kyudai Hogakka i  
バージョン :  
権利関係 :



## 判例研究

## 民事判例研究

抵当権実行による競売手続において建物を競落した者が、民法九四条二項及び一一〇条の法意により右建物所有権の取得を認められるときも、借地権について右法意により保護される事情がないときは、借地権の取得は認められないとされた事例

最高裁平成二二年二月一九日第三小法廷判決(最高裁平成一一年(受)第一一九七号)、建物所有権移転登記等請求事件、破棄自判、裁判所時報二二八二号四頁、判例時報一七三七号三四頁、判例タイムズ一〇五三号九二頁、金融・商事判例一一一五号三頁

中山布紗

## 【事実】

訴外Aは、本件土地を含む土地(二六〇・九二平方メートル)を所有者である訴外B(後、B死亡によりAはその相続人訴外Bとの間で昭和四九年五月二三日本件土地につき再度賃貸借契約を締結する)から賃借した。Aは昭和五一年五月頃、本件土地(五九・三三二平方メートル)上に本件建物を建築する際、訴外C(Aの前妻との間の息子)名義で建築確認を行った。本件建物完成後、家屋補充課税台帳にはCが右建物所有者として登録された。本件建物は、建築以来未登記のままであったが、Cは本件家屋所有名義が家屋補充課税台帳上、自己名義であることを奇貨として、昭和六二年四月一四日に自己を所有者とする表示登記を行い、同一七日には本件建物につきCを所有者とする所有権保存登記を行った。その後昭和六二年一〇月二六日、Cは本件建物を訴外D(Aの娘婿)に対し、売買を原因とする所有権移転登記を行った。同日、Dは訴外Eとの間で本件建物につき根抵当権設定契約を締結し、権利者をE、極度額を一〇〇〇万円とする根抵当権設定登記を行った。平成元年五月二日、Aは死亡し、Aの配偶者X(原

告・控訴人・被上告人)が、本件借地権を含む不動産その他の財産の遺贈を受けた。平成二年三月頃、Eは当該根抵当権に基づき東京地裁に本件建物の競売を申立て、競売開始決定がされたところ、平成六年一月一五日、Y(被告・被控訴人・上告人)が本件建物を競落し、同月一六日にその旨の所有権移転登記がなされた。

そこでXは、Yに対し、本件建物所有権がXに帰属するとして、本件建物について真正な登記名義の回復を原因とする、所有権移転登記手続と本件建物引渡を請求した(主位的請求)。またXは、仮にYの本件建物所有権の取得が認められたとしても、本件土地の利用権までは取得しないと主張した上で以下の請求を行った。すなわち、Xは本件土地の借地権を依然として有するものであるとして、Yに対し、本件土地の所有者であるBの所有権に基づく返還請求権を代位行使して、本件建物の収去及び土地明渡を請求するとともに、本件土地の使用相当損害金の支払を求めた(予備的請求)。本件では、①Xの本件建物所有権の帰属、②Xの第三者Yへの右建物所有権の対抗可能性、③Yの右建物借地権取得の可否、について争われた。Xの主張は、(ア)本件建物はAからXに遺贈され、したがって、本件建物所有権はXに属すること、

(イ)①Aが家屋補充課税台帳上の登録名義を承認していたことをもって虚偽の外観を作出したとはいえない。また、Aは本件保存登記の存在を知らなかったので本件保存登記の作出に何ら関与していない。以上のことから本件は民法九四条二項類推適用の基礎を欠くこと、②Dは本件建物の所有者がAであることを知っており、Eは本件建物に根抵当権を設定する際、Dに所有権が存在しないことを知らないことについて過失があり、YもCに所有権が存在せず本件保存登記および本件根抵当権設定登記が不実であることにつき悪意又は重過失があったこと、(ウ)仮にYが本件建物所有権を取得するとしても、本件土地についての利用権限までも移動せず、したがって、XはAから相続により取得した本件土地賃借権を依然有すること、の三点である。

第一審はXの請求を一部認容(予備的請求を認容)したが、原審はXの請求をすべて棄却した。第一審・原審ともに、(ア)の点につき、Aからの遺贈により本件建物所有権及び借地権がXに帰属することを認めたものの、①Aが本件建物についてC名義で建築確認申請を行い、その後C名義で家屋課税台帳登録がなされたこと、②Cが①を奇貨として、C名義で本件建物所有権保存登記を行ったこと、の二点から、「不

実の登録名義の作出に関与しこれを承認していたAは、その後にはされた本件保存登記を承認していなかったとしても、民法九四二条二項および一一〇条の法意により、本件保存登記を信頼した善意・無過失の第三者に対しては、Cに所有権がないことをもって対抗できない」と判示した。第一審・原審は(イ)の点についても、Eが本件保存登記及びD名義の所有権移転登記を信頼したことにつき善意・無過失であることを認定し、「XはEに対しCが本件建物の所有者ではないことを対抗し得ず、したがって、本件根抵当権に基づく競落人であるYに対しても、Cが本件建物の所有者でないことをもって対抗できない」として、Yは競落により本件建物の所有権を取得したと結論付けた。

しかし、Xの主張(ウ)のYの借地権取得の可否については第一審、原審で判断が異なった。第一審は、「A自身は、本件建物について何ら所有権の譲渡ないし根抵当権の設定行為を行っていないのであるから、YはC名義の本件保存登記やEによる根抵当権設定登記に関して、民法九四二条二項及び一一〇条の法意により、Eが本件保存登記を信頼した範囲でのみ保護されるにすぎない」とし、「Yが本件土地の借地権を取得するのは、借地権存在の外観について民法九四二条二項の

類推適用が認められる場合に限られる」旨判示した。これを前提として第一審は、本件においてCが本件土地の借地権を有するとの外観があったと認められないと判断し、依然としてXが本件土地の借地権者であることから、Yの借地権取得は認められないと結論付けた。これに対し原審は、「建物を所有するために必要な敷地の借地権は、建物所有権の従たる権利としてこれに付随し、これと一体となつて一の財産的価値を形成しているものであるから、建物に根抵当権が設定されたときはその借地権をも原則としてその効力の及ぶ目的物に包含される」と判示した最高裁昭和四〇年五月四日第三小法廷判決(民集一九卷四号八一頁)理論を引用し、本件においてEは建物登記を信頼して根抵当権を設定したのだから、本件借地権にも根抵当権の効力が及ぶと判断し、Yの借地権取得を認め、Xの請求を棄却した。

Xは上告し、再度(ウ)について、①原審が判旨で引用した最高裁昭和四〇年五月四日第三小法廷判決の事案は、建物所有者が敷地の賃借人であるという真正な関係にあったものであるが、本件土地賃借権者はAであること、②外形信頼による保護において、Dが土地賃借人でなかった以上、Yが保護されるものではないし、取得していない権利が従物として移

転する理はないこと、を主張した。

## 【判旨】

破棄自判。

「建物について抵当権を設定した者がその敷地の賃借権を有しない場合には、右抵当権の効力が敷地の賃借権に及ぶと解する理由はなく、右建物の買受人は、民法九四条二項、一〇条の法意により建物の所有権を取得することとなるときでも、敷地の賃借権自体についても右の法意により保護されるなどの事情がない限り、建物の所有権とともに敷地の賃借権を取得するものではないというべきである。」

「C及びDは本件土地に賃借権を有するものではなく、本件建物はそのことを前提にして競売されたものであることがうかがわれるのであって、Yは、Dが本件建物について設定した根抵当権に基づく不動産競売手続において、本件建物の所有権とともに本件土地の賃借権を取得するに由ないものといわなければならない。・・・Aは右賃借権をXに贈与したというのであり、Y側において、本件土地の賃借権について民法九四条二項、一〇条の法意により保護されるべき事情

が存することはうかがわれない。」

【評釈】結論賛成。しかし、その理由付けには疑問が残る。

一 はじめに

### (1) 本判決の概要

本件では、本件建物所有者Aが知らない間に右建物について所有権保存登記をなした無権利者Cが、右建物をDに譲渡し、その後DE間で根抵当権設定が行われた。このEの根抵当権実行により本件建物を競落したYが、民法九四条二項および一一〇条の法意に基づき右所有権を取得すると認められる場合、Yが右土地の借地権も取得するかが本件では争われており、本判決は、これを否定したものである。

### (2) 本件事案の問題状況

まず、本件事案の問題状況を明確にしておこう。本件Aは本件土地の借地権者かつ本件建物所有者であり、XはAの配偶者(後妻)、Cは先妻との間のAの息子、DはAの娘婿であった。Aは、昭和六一年、自己が経営する株式会社の代表取締役の地位をCに譲っているが、その後Aと、Aと前妻との間の子三名(Cを含む)との間で、Aが設立した有限会社の

取締役の地位をめぐって紛争が生じている。

この紛争後(昭和六二年八月頃)、Aは本件借地上に建築した本件建物を含む四棟の建物を、前妻との間の子二名(Cを含む)の所有名義としていたが、いずれもA自らの資金で建築したものであると主張し、右三名の子を被告として所有権の確認を求める訴えを提起している(第一訴訟、Aの死後Xにより取り下げられた)。

さらにAは、昭和六三年八月頃、本件建物につき処分禁止の仮処分を申立てており、同年八月二〇日、処分禁止の仮処分命令がされ、その旨の登記がなされた。

また、Yは、東京都葛飾区内で不動産業を営む有限会社である。さらにYは、競売手続において物件明細書に本件建物が「借地権がない」ものとして評価されていたにもかかわらず、あえて本件建物を競落したことが判旨から窺える。これらの事実から、本件建物の最低競売価格は非常に低く設定されていたことが予想されるとともに、Yは本件建物の競落にあたり、物件明細書等に記載された情報のみを信頼したとは考えにくく、むしろ実際に本件建物の実況検分を行った可能性を指摘することができる。

### (3) 民法九四条二項及び一一〇条の重畳類推適用法理

不動産の所有権者が「民法九四条二項及び一一〇条の法意」により善意・無過失の第三者に自己の所有権を対抗することができないとする法理(以下、単に「重畳類推適用法理」とする)は、第二次大戦後、不動産取引の急増を背景としてその安全を確保するため、仮装登記名義人の登記を信頼して新たに取引関係に入った善意の第三者を民法九四条二項の類推によって保護を図ってきた判例理論の一環として位置づけられる。民法九四条二項類推適用理論は、最高裁昭和二九年八月二〇日第二小法廷判決(民集八巻八号一五〇五頁)をリーディングケースとして発展してきたもので、①虚偽の外形が存在すること、②虚偽の外形が真実の権利者の意思に基づくことまたはその承認があること、③第三者が善意であること、を適用要件とする<sup>①</sup>。これに対し、重畳類推適用法理は、不動産の真正所有者により虚偽の外形が作出された後、さらにこれに基づいて他人が第二の外形を作出した場合、第二外形を信頼して取引関係に入った第三者の保護が問題となる場合に適用される。このような場合、第一の外形は、真正権利者の意図で作出されたものであるが、第三者が信頼した第二の外形は、真正権利者の意図した範囲を超えているため、民法九

四條二項の類推のみでは対応できないと考えられる。この点、判例は第二外形作出について真正権利者の帰責性が小さいと考え、これとのバランスを取るために代理権の踰越に関する民法一一〇条を併せて類推適用し、第三者に善意・無過失を要求したとされる<sup>②</sup>。すでに公表されている本件の評釈(以下、単に「先行評釈」と呼ぶ)の多くは、本判決が、民法九四條二項および一一〇条の法意により、Yの本件建物所有権取得を認めたことについて、従来の判例理論に従ったものであると評価している<sup>③</sup>。

#### (4) 「Yの借地権取得の可否」に関する先行評釈の理解

ところで、本件で争点となった、「Yの借地権取得の可否」の判断につき、先行評釈は、以下iからiiiの三点を指摘する。

##### i 本判決において原審が引用した最高裁昭和四〇年判決理論の適用が否定された点について

本判決は、原審が引用した最高裁昭和四〇年判決理論の適用を否定した。そこで、原審と最高裁の判断の違いが問題となるが、この点、先行評釈は、「原審は、建物抵当権設定が民法九四條二項、一一〇条の法意により有効なものとして扱われる場合にも最高裁昭和四〇年判決理論を妥当させながら、建物買受人による敷地賃借権の取得の可否を、建物所有権と

同様、抵当権設定者が適法な借地人であると無権利者であると問わず、建物抵当権が有効に成立するか否かにかからしめられるとした。これに対し本判決は、原審が引用する判例法理は、そもそも建物抵当権の効力が及ぶべき借地権が存在しない場合には妥当しないとした上で、建物買受人が敷地賃借権を取得するには、建物所有権の取得とは別位にこれにつき改めて民法九四條二項及び一一〇条の適用の有無を検討することを要すると判断した。」と、理解する。

##### ii Yの建物所有権取得の可否と借地権取得の可否を別位に判断することについて

本判決が、Yの建物所有権取得の可否と借地権取得の可否を別位に判断したことにつき、先行評釈の多くは疑問を呈している。まず、原審の理論構成の背景には、建物所有権の基礎である敷地利用権は、従たる権利として建物と一体の財産として取り扱うという取引通念上への考慮が窺えらる<sup>④</sup>。

そして、設定当事者の合理的意思によれば、取毀し目的等の例外を除いて、本件のように民法九四條二項および一一〇条の法意の適用場面でも、建物と借地権の外形を信頼したものと解釈する方が素直であると指摘する<sup>⑤</sup>。次に、本件が無権利者により借地上の建物が売却された事案であることに着目し、

借地上の建物を目的とする仮装の売買契約が締結された場合には、特別の事情のない限り、同建物所有権と借地権の譲渡をも仮装したと認めるべきであると判示した、最高裁昭和三九年一月一日判決(民集一八卷一〇号二二七頁)との整合性を問題とする。<sup>7)</sup>

### iii 借地権の外観

先行評釈におけるiiに関する指摘は、「借地権の外観」とは何かという問題を想起させる。この点、先行評釈は、借地借家法一〇条が建物登記に借地権の公示機能を担わせていることに着目し、本条が「土地賃借権の保護を建物に依存させるもの」であり、したがって原則的には、建物所有権と借地権の取得に関する信頼保護を統一化する構成が妥当のように映ると指摘する。<sup>9)</sup>

### (5) 本稿での検討内容及び構成

本稿では、本判決理論が今後一般的に適用される可能性を考察する。iにつき、先行評釈の理解に立てば、本判決は、最高裁昭和四〇年判決理論の適用のためには「権利者による抵当権設定」であることが必要であり、「無権利者の権利処分」であることから抵当権を設定したDが借地権をもたない本件においては、右判決理論が適用できないことを明らかに

したものであると位置づけることができよう。しかしながら、最高裁が、原審引用の判例法理を本件において適用しない旨判断した理由は、本件が昭和四〇年判決と異なり「無権利者が抵当権を設定した」という点のみに求められるのであろうか。というのも、先行評釈がiiについて指摘するように、借地権付建物が無権利者により譲渡されたという事案において、無権利者からの建物譲受人の借地権取得を認めた判例が存在するからである。本判決は、なぜ建物所有権と借地権を一体として捉えなかったのであろうか。この点につき明らかにするため、iiでは、最高裁昭和四〇年判決及び同昭和三九年判決との比較を通じて本件を分析し、検討を加えたい。

他方、本件において最高裁は、「敷地の賃借権自体についても右の法意により保護されるなどの事情がない限り」という限定のもとにYの借地権取得を否定した。このことは、本件事案の特殊性に鑑みると、借地権それ自体の外観の信頼を保護する可能性を示唆するものである。しかしながら、これまで判例および学説において、借地権それ自体が民法九四条二項類推適用理論(民法九四条二項と一一〇条との重畳適用理論についても)において保護の対象とされた例はない<sup>10)</sup>。したがって、「借地権の外観」といっても、そもそも借地権に

はいかなる外観が存在するのか、何をもって「借地権の外観」として認定するのか等、民法九四条二項類推適用理論の射程を考える上で重要であると思われる問題を提起するものである。そこで、三では、本判決理論が今後一般的に適用される可能性を考察するために、借地権の外観について検討する。

最後に四では、本評釈での検討を通じての総括を行い、残された問題について述べたい。

## 二 先例との関係における本判決の位置づけ

### (一) 最高裁昭和四〇年五月四日判決との関係

まず、原審が引用した最高裁昭和四〇年判決の意義につき確認する。抵当権の効力の及ぶ範囲について、民法三七〇条は、①土地と建物が別個の不動産であることを明示し、土地に設定された抵当権の効力は該地上の建物には及ばないこと、②不動産の「附加シテ一体ヲ成シタル物」(一般に付加物と呼ばれる)には及ぶこと、を規定する。付合物(民法二四二条)が付加物であり、原則として抵当権の効力が及ぶことは疑いないとされている<sup>11)</sup>。他方、従物(民法八七条二項)に抵当権が及ぶかについては争われてきたが、今日の学説では、従物に

も抵当権の効力が及ぶと解するのが通説である<sup>12)</sup>。そこで、建物に抵当権が設定された場合、土地利用権が従物といえるかが問題となる。建物と土地が同一所有者に属しているときは法定地上権の問題(民法二八八条)となるから、ここで問題とされるのは両者が異なる場合である。この点、現在の多数学説は、土地賃借人が該地上に所有する建物に抵当権を設定した場合には、右借地権は建物所有権の「従たる権利」として従物に準じ、右抵当権の効力が原則として及ぶと解する<sup>13)</sup>。判例は大審院判決以来、抵当権の効力が敷地利用権に及ぶことを認めてきたが、判例により理由付けが異なり、敷地の賃借権が建物譲受人に譲渡または転貸されたときとみなすという結論のみを述べ、その理論構成を明らかにしていないものが多い<sup>14)</sup>。こうした状況の中、最高裁昭和四〇年判決は、「土地賃借人の所有する地上建物に設定された抵当権の実行により、競落人が該建物の所有権を取得した場合には、従前の建物所有者との間においては、右建物が取毀しを前提とする価格で競落された等特段の事情がないかぎり、右建物の所有に必要な敷地の賃借権も競落人に移転するものと解するのが相当である。けだし、建物を所有するために必要な敷地の賃借権は、右建物所有権に付随し、これと一体となつて一の財産的価値を形

成しているものであるから、建物に抵当権が設定されたときは敷地の賃借権も原則としてその効力の及ぶ目的物に包含されるものと解すべきであるからである」と判示した。最高裁昭和四〇年判決は、形式的には建物に設定された抵当権の効力が敷地賃借権に及ぶことを認め、実質的にはその背後にある考え方、すなわち「建物所有権と敷地賃借権が一体となつて一の財産的価値を形成する」考え方を明確にしたことにその意義を認めることができよう。<sup>15)</sup>

では、本判決が最高裁昭和四〇年判決理論の適用を否定した理由は、本件事案と昭和四〇年判決の事案との比較から、「無権利者が抵当権を設定した」ことであるように思われる。本判決は最高裁昭和四〇年判決の従物理論適用の大前提が「権利者による処分」であることを確認したものであるといえよう。

ところで、本判決が最高裁昭和四〇年判決理論の適用を否定したことは、本件では建物所有権と借地権が一体としての財産的価値を形成するという考え方が採用されなかったことを意味する。この点、本判決がYの建物所有権取得の可否と借地権取得の可否を別個に判断していることから明らかである。しかしながら、借地権付建物が無権利者により譲渡

された事案において、建物譲受人の借地権取得を認めた判例が存在する。このことから、本判決が最高裁昭和四〇年判決理論の適用を否定した理由が、「無権利者が抵当権を設定した」ということのみに求められるのか、疑問が残る。

## (2) 最高裁昭和三九年一月十九日判決との関係

最高裁昭和四〇年判決と同様、建物所有権と土地利用権とを一体として評価し、かつ最高裁昭和四〇年判決とは異なり無権利者により借地権付建物が譲渡された事案として、最高裁昭和三九年一月一日第二小法廷判決が挙げられる。<sup>16)</sup> この判例は、土地と建物の所有者が異なる場合、建物について通謀虚偽表示を行い仮装譲受人として右建物所有権移転登記を経由した者が、当該建物所有権を善意の第三者に譲渡したところ、右建物の真正権利者が、借地権の譲渡については仮装行為を行っていないため、第三者の借地権取得は認められないと主張し、第三者に対し右建物の収去及び土地明渡を求めた事案である。これに対し、最高裁は、「通常、家屋の買受人が住居としてこれを買受けたときは買受人としては家屋の売買に伴いその敷地についての借地権の譲渡があつたと見るのが自然」であると述べ、特に借地権の譲渡を除外したとか取毀家屋<sup>17)</sup>として売買されたというような特段の事情の認

められない当該事案では、建物の真正権利者と仮装名義人との間の通謀虚偽表示は「敷地に関する借地権を伴う通常の建物の売買契約を仮装したものであって、本件家屋の仮装売買にともないその敷地である本件土地について賃借権の譲渡が仮装されていると認めるのを相当とする」とし、右通謀虚偽表示に基づく売買契約について第三者である譲受人は民法九四条二項の規定によって本件家屋の所有権とともに借地権も同時に取得すると判示した原審の判断を正当であるとした。

借地権付建物を譲渡する場合、民法上、建物所有権と借地権とは別個の権利であるため、建物所有権のみを譲渡する意思表示を行ったり、両者の譲渡についてそれぞれ明示の意思表示ができることはいうまでもない。しかし、当事者間に敷地利用権の譲渡について明示の意思表示がなく建物のみが譲渡された場合、土地利用権としての借地権も建物所有権とともに移転するかが問題となる。この点、従来の判例は、他人の土地の上に建物を所有する者がこれを譲渡した場合、その土地利用権が借地権であると地上権であるとを問わず、当該使用権を留保するとか建物売渡の目的が取毀のためであるなど特別の事情のない限り、明示の意思表示がなくても、当該使用権の譲渡についても意思表示があったものと解すべきで

あるとしてきた<sup>18</sup>。この点、譲渡が当事者の合意によりなされることに着目すると、判例は当事者の意思解釈により右法理を形成してきたといえよう。したがって、右判例法理は、借地権を建物所有権の従たる権利として捉える従物理論的な構成とは趣を異にする手法であると考ええる。

最高裁昭和三十九年判決では、借地権付建物を仮装譲渡した場合でかつ借地権の譲渡について明示の意思表示がなされなかった場合、借地権はどのように扱われるかが争点となったが、最高裁は建物所有権と借地権との関係を従来の判例（註18）参照と同様に解した。学説は、①建物所有権は土地利用権の存在とともに経済上の効用を全うする、②借地権付建物に抵当権が設定された場合、その抵当権の効力が借地権に及ぶかにつき、借地権を建物所有権の従たる権利として扱うことは判例及び学説が承認してきており、借地権付建物の譲渡についても別位に解すべき必要はない、という二点から、最高裁昭和三十九年判決を妥当とする<sup>19</sup>。

以上のことから、最高裁昭和三十九年判決も、最高裁昭和四〇年判決と同様に、「建物所有権と借地権の一体性」が考慮されていると理解することができよう。最高裁昭和三十九年判決も従来の判例に従って当事者の意思解釈により建物所有権

の譲渡に際し借地権もともに移転するという結論を導いたものといえる。というのも、民法九四条は「意思表示」に関する規定であり、通謀虚偽表示が存在するということは「意思表示が存在すること」を意味する。したがって、最高裁昭和三九年判決では、通謀虚偽表示という真正権利者と仮装名義人間の意思表示すなわち「合意」の内容を解釈していると考えられるのである。

ところで、昭和三九年判決が、民法九四条二項の直接適用事例であるのに対し、本判決は民法九四条二項及び一一〇条が重畳類推適用されたという違いがある。しかしながら、最高裁昭和三九年判決と本判決は、建物の真正権利者が借地権者であったこと、借地権を持たない者が建物を売却したという点では同様である。すなわち、「無権利者により建物所有権が処分された」という点で両判決の事案は類似していると思われる。それにもかかわらず、本判決で建物所有権と借地権が一体として捉えられなかったことは、検討の対象として取りあげられよう<sup>20</sup>。

### (3) 検討

これまで挙げてきた判決の顕著な共通点として挙げられるのは、これら全てが借地上の建物に関する権利関係の帰属の

争いである点である。さらに、最高裁昭和三九年判決、同四〇年判決、本判決の事実関係を、①係争物件の前所有者の地位、②被告の地位に着目して整理すると、以下のようになる。すなわち、昭和三九年判決については、①建物の仮装名義人(無権利者)、②転得者(民法九四条二項にいう第三者)であり、昭和四〇年判決については、①建物所有者(権利者)、②抵当権実行による強制競売の落札者であり、本判決においては、

①建物の仮装名義人からの転得者(無権利者)、②抵当権実行による強制競売の落札者である。これらの特徴を総合すると、本件事案は最高裁昭和三九年判決と最高裁昭和四〇年判決の複合形態であるといえよう。ところで、(2)で最高裁昭和三九年判決と同四〇年判決の背景に、建物所有権と借地権を一体として捉える考え方が存在することは既に指摘した。翻つて言えば、建物所有権と借地権を一体として捉え建物取得者を保護する法理論としては、従物理論によるものと、意思解釈によるものの二つがありうることになる。しかしながら、本判決では建物所有権と借地権を一体として捉えていない。その理由は、①無権利者により抵当権が設定されたために従物理論の適用要件を欠くこと、②本件がAC間に通謀も意思表示も存在しない民法九四条二項及び一一〇条の類推適用事

例であることから、最高裁昭和三十九年判決のように当事者の意思解釈によって建物譲渡と借地権の移転が同時に行われたと解することができないこと、の2つが挙げられよう。つまり、本判決は従物理論あるいは意思解釈の適用のいずれも適用し得なかった限界事例であると位置づけることができるように思われる。

以上のことから、借地上の建物につき紛争が生じた場合、建物譲受人が適法に建物を取得したとしても、当事者の意思が存在しない重畳類推適用法理の事例のような例外事例においては、建物所有権と建物の存立基盤としての土地利用権とを別異に判断することで、建物の存在意義が失われる可能性があるといえる。

この問題は、土地と建物が別個独立の不動産とされることから導かれる問題の一つではあるが、他方で意思解釈ということを前面に押し出さざるを得ない結果、意思解釈の可能な民法九四条の直接適用とそれが不可能な同条二項の類推適用の間に、実は大きな相違があることを指し示す一事例であるといえるのではなからうか。

### 三 借地権の外観

本判決が判示したように、競落人の借地権取得の可否を、信頼に足りる借地権の外観が存在したか否か、そして当該外観を第三取得者が信頼したかによって判断するとしても、そこでいう「借地権の外観」が何を指すのかについては明らかにされていないように思われる。また、今後借地権付きの建物のみが仮装売買の目的物となるとか、本件のように民法九四条二項が類推適用される場面において第三者が無権利者から直接建物を譲り受けた場合は、当該第三者の借地権取得の可否を判断するために本判決理論が適用される可能性があるのか等、検討が必要なのではなからうか。以上の問題意識から、借地権の外観につき論じたい。

#### (1) 賃借権の登記(民法六〇五条)

民法六〇五条は、不動産の賃借権は登記されることによつて、その不動産について物権を取得した者に対してもその効力が生じる旨定める。本条は賃借権の対抗力について定めるものであり、賃借権が対抗要件を具備した後に同一不動産につき所有権を取得した者に対抗できるということを意味する。「所有権取得者に対抗できる」の意味について判例は、従前の所有者との間の賃貸借関係はそのまま新所有者を賃貸人の

地位に入れて当然に承継され、従前の所有者は賃貸借関係から離脱することと解している<sup>(21)</sup>。本条による対抗力取得の要件は、①有効な賃貸借権が存在すること、②賃貸借権の登記が存在すること、の二点である。賃貸借権は、不動産登記法の定めに従い登記され、物権に準じて扱われる。以上のことから、不動産賃貸借権の登記があれば、当該不動産買受人は取引目的物が賃貸借権付き不動産であることを容易に確認することができよう。しかしながら、民法施行後、今日まで不動産賃貸借権の登記がなされる例は稀であるという事情がある。その原因として、①賃貸借権の登記は賃貸人と借借人の共同申請によってのみ可能であり、②賃貸人の承諾が得られない場合、「借借人は賃貸借権登記をなす」などの特約がない限り賃貸人に対して登記請求権を有しない<sup>(22)</sup>、という制約が加わることが挙げられる。そこで、賃貸借権の登記に代わり賃貸借権に対抗力を付与するため建物保護ニ関スル法律(以下、単に「建物保護法」とする)、借地法、借地借家法といった特別法が制定されるに至った。

## (2) 建物登記

先行評釈では、建物保護法一条が建物登記をもって借地権の対抗要件と定め、建物所有権の公示手段である建物登記に

敷地賃貸借権を公示する機能を兼ねさせ、現行借地借家法一条一項にもこの趣旨が取り込まれたことに鑑み、建物所有権の外形が同時に借地権の外形をなすとみることができ、建物所有権に対する信頼保護は敷地賃貸借権に対するそれに結びつくという見解が述べられている<sup>(23)</sup>。

確かに借地借家法一条は、その一項で「借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を有するときは、これをもって第三者に対抗できる。」と規定しており、このことから、建物登記の存在が借地権の存在を公示する働きをもつものと見ることができよう。しかし、本件において最高裁は借地権の外形が存在しないことを前提としている。本件において最高裁はなぜ「借地権の外形がない」と判断したのだろうか。借地権の対抗力について定めた建物保護法一条とその趣旨を受け継いで制定された借地借家法一条一項を手がかりに検討することとする。

建物保護法一条は、立法当時(明治三八年)社会問題化した地震売買の弊害を除去するために<sup>(24)</sup>、借地権の対抗要件を借地人が単独申請で登記ができる建物の登記で足りることを明らかにした。すなわち、建物の所有を目的として地上権または借地権を設定した者は、地上権または借地権の登記がな

くても、借地上に登記した建物を所有することを要件として、第三者に対抗できるということである。本条にいう「登記」について判例は、本条が不動産物権変動の対抗要件である登記について定めた民法一七七条、および賃借権の登記について定めた民法六〇五条の例外規定であることと、建物登記自体では借地条件など借地権の内容事項を公示することが不可能であることから、厳格に解してきた<sup>(26)</sup>。その後、昭和三五年の不動産登記法の改正により「表示の登記」が新設されるに至り、建物保護法一条の「登記」が建物の表示の登記で足りるかが問題とされるに至った。最高裁昭和五〇年二月一三日第一小法廷判決(民集一九卷二号八三頁)は、建物保護法が借地権を保護する理由につき「地上建物の登記名義により、その名義者が地上に建物を所有する権原として借地権を有することを推知しうるからであり、この点において、借地権者の土地利用の保護の要請と、第三者の取引安全の保護の要請との調和をはかるうとして「この法意に照らせば、借地権のある土地の上の建物についてなすべき登記は権利の登記に限られず、借地権者が自己を所有者と記載した表示の登記のある建物を所有する場合もまた同条にいう『登記シタル建物ヲ有スルトキ』にあたり、当該借地

権は対抗力を有するものと解するのが相当である」と判示し、学説もこれに従った。右最高裁昭和五〇年判決以降、建物保護法の趣旨は、建物の登記名義を第三者に推知させることによつて取引の安全を図るものと解されるようになった<sup>(26)</sup>。

借地借家法一〇条は、建物保護法を廃止して成立したものである。本法は借地権の対抗力の問題について、①建物保護から借地権保護への転換、②建物登記一辺倒から現実主義加味への転換、をはかるものであるが、基本的には建物保護法の趣旨をそのままの形で受け継いだものであると解されている<sup>(27)</sup>。

### (3) 検討

建物保護法一条および借地借家法一〇条一項は「建物登記の存在が借地権の存在を推知させる」ことを定めており、「借地権の保護」を目的とする。この条文の適用が問題となるのは、立法時にすでに問題となっていた地震売買、すなわち、借地人が建物を新築して住んでいる間に、土地所有者が当該土地を第三者に譲渡した場合の借地人と新土地所有者の対立場面であり、建物が譲渡された場合を扱った判例は見あたらぬ。本件のように土地と建物の所有者が異なる場合で建物所有者が当該建物を第三者に譲渡することは、新建物所

有者に借地権をも含めて譲渡することを意味する。そこで問題となるのは、建物譲渡にあたり旧建物所有者が土地所有者からその旨承諾を受けなかった場合、新建物所有者が借地権を所得できるかということである。この点、民法六一二条は、賃借人は賃貸人の承諾がなければ賃借権を譲渡あるいは転貸することができず(無断譲渡・転貸の禁止、一項)、その場合賃貸人は賃貸借契約を解除することができる(二項)旨定める。しかし、判例は、借地権の無断譲渡・転貸を理由とする賃貸借契約の解除を、いわゆる信託関係理論により制限してきた<sup>(28)</sup>。また、借地法九条ノ二、借地借家法一九条も、土地賃貸人が借地権の譲渡ないし転貸を承諾しない場合でも、譲渡ないし転貸が賃貸人に不利益をもたらすおそれがないときは、裁判所の許可によつて、譲渡ないし転貸を適法なものとして扱う旨規定している。建物の譲渡が抵当権実行による場合も同様に扱われているとともに(借地法九条ノ三、借地借家法二〇条)、先に検討した最高裁昭和四〇年判決の従物理論により競落人は建物所有権に付随して借地権を取得することが認められている<sup>(29)</sup>。以上の検討から、土地と建物の所有者が異なる場合で建物のみが譲渡される事案は、建物保護法一条ないし借地借家法一〇条一項で規定されるところの「借地権の對抗

力」の想定外であることが窺える。

では、以上の検討をもとに、本件のような事案において建物登記が借地権の外観といえるかにつき考察する。借地借家法上借地権の存在を推知させるということは、土地を買い受ける第三者に借地権付きの物件であることを認識させ、よつて当該土地を買い受けても借地人を追い出せないことを確認させることを意味するのではないだろうか。建物登記は「借地権の存在を推知させる」ものとして解されているが、本件のように建物自体が取引の対象である場合、建物登記の存在が借地権付きの建物であるという信託に足る外観と解することは無理があるのではなからうか。土地と建物の所有者が異なる場合、建物登記の存在が、建物競落人にとつて「自分が建物借地権を取得できる」という外観であると認めることは、借地借家法一〇条一項の趣旨にそぐわないように思われる。建物登記の存在がただちに借地権を推定させるとはいえないと考えるべきであろう<sup>(30)</sup>。

ところで、本件において原審が、本件建物借地権について「建築時から約一一年を経過して存続していた」ことから「何らかの土地利用権を伴っていることが推認された」としたうえで、本件建物の登記の記載を信じたEの無過失を認定

していることは注目に値する。以上の認定から、原審は一定の社会的事実を根拠に「借地権の外観」が存在すると判断したことが窺える。

しかし、原審は建物の存続という事実から借地権が推定される法的根拠を明らかにしていない。また、建物の存続がただちに借地権を推定させるという見解は現実性に乏しいように思われる。以上のことから、本件では借地権の外観が存在したとはいえ、原審の判断は妥当ではない。従って、本判決は、原審が行った認定事実の法的評価の誤りを修正したも  
のとして、その意義を見いだすことができると思われる。

#### 四 総括及び残された課題

本件において、Yは本件建物を競落により適法に取得したが借地権取得が認められず、結局本件建物を明け渡すこととなった。しかしながら、本評釈の一ですでに述べた事案の特殊性、とりわけYが借地権がないものとして評価されていた本件建物をあえて競落したという事実を鑑みると、Yが本件借地権を取得できないとされたことは、やむを得ないと言わざるを得ない。それにもかかわらず、原審は本件建物が一年存続しているという社会的事実のみから借地権の存在を認

定し、最高裁昭和四〇年判決の従物理論を適用してYの借地権取得を認めている。原審は、事実認定に問題があると評価でき、結論としても現実感覚に乏しいように思われる。こうしたことから、本判決は原審の上記認定事実の法的評価を結果的に修正したものであると捉えることができよう。以上のことから、本判決の結論は妥当であると考ええる。

本稿では二の検討から、建物所有権と借地権を一体として捉える理念を貫く法的構成として、従物理論による手法と、当事者の意思解釈による手法があることを述べた。そして、本件が右二つの手法いずれも適用され得ない事案であること  
を指摘した。以上の検討を前提とすると、借地上的建物が無権利者から善意ないし善意・無過失の第三者に譲渡された場合、右第三者を保護する方策としては、第三者が借地権の外観を信頼したか否かにより決する他にないように思われる。

しかしながら、仮に右のような場合において建物所有権の取得と借地権の取得を別個に判断する法律構成を採用するとしても、借地権付建物の譲受人が保護される可能性は低いと言わざるを得ない。というのも、三で検討したように、借地権の外観が単独で作出されることが稀であること、また借地権付建物の譲渡において建物登記の存在が直ちに借地権の存

在を信頼させる外観と考えることには無理があるからである。以上のことから、本判決理論のように第三者の所有権と借地権の取得の可否を別位に判断することは、実益がない。民法九四条二項類推適用法理(重畳適用法理も含む)の他に、別途借地上の建物の譲受人を保護するための方策を模索する必要があるように思われる。

また、本判決の射程について考察すると、本判決理論は、借地上の建物が無権利者から譲り受けた善意無過失の第三者が意思解釈あるいは従物理論によっても借地権の取得が認められないという限定された局面にのみ適用される法理論であると言えよう。以上のことから、本判決理論は、今後一般に適用される可能性に乏しいと言わざるを得ない。

最後に、競売手続上の問題について触れておきたい。本件競売手続において本件建物が「借地権あり」として評価されていた場合、Yの借地権取得は認められたのであろうか。また、その理論構成として本判決理論と最高裁昭和四〇年判決理論とどちらが適用されたであろうか。仮に本判決理論の適用によりYの借地権取得が認められると仮定して、そこでいう「借地権の外観」は何に求められたのであろうか。

本件において、競売手続上、本件建物が借地権を伴わない

旨評価されていたことは物件明細書の記載から明らかであると認定されているが、このことは、物件明細書の記載内容が信頼に足るものであると扱われていることを意味するのだろうか。そうであると解することができるなら、競落人の建物所有権取得の可否と借地権取得の可否を別位に判断するとしても、競売手続上、物件明細書に「借地権あり」と記載されていれば、そのことから直ちに競落人の借地権取得が認められる余地がある<sup>(31)</sup>。

ところが、物件明細書に記載される事項には、法定記載事項(民事執行法六二一条)と任意的記載事項がある。本件で問題となった借地の利用権に関する情報は任意的記載事項にあたるが、任意的記載事項は、競売手続において必ずしも記載されるとは限らない<sup>(32)</sup>。また、各裁判所により物件明細書の記載様式及び内容が異なることから、物件明細書の記載内容が信頼できる情報であるとは言い難い。以上の現状をふまえ、現在、物件明細書の記載様式および内容を全国の裁判所で標準化することを目指し、法案の整備がなされている<sup>(34)</sup>。ただ、借地権付建物の敷地利用権に関する記載に関しては、借地権が買受人への所有権移転登記後に内容が変更される可能性があり、詳細に記載することは適当でないとされている<sup>(35)</sup>ため、

借地権付建物の競売において物件明細書の記載を信じて競売物件を競落した者が、常に当該物件を自己の所有に帰属させることができるか疑わしいように思われる。

以上のことから、借地権付の建物を競落しようとする者は、物件明細書等に記載された情報を閲覧しても、記載内容と現実の権利関係に齟齬があるものと考えて、実際に競売物件を实地検分することが必要となろう。

本事件に関する判例評釈として以下のものがある。

- 石田剛・法学セミナー四六巻六号一〇九頁(二〇〇一年)
- 小野秀誠・金融・商事判例一一二〇号六三頁(二〇〇一年)
- 秦光昭・金融法務事情一六一五号四頁(二〇〇一年)
- 武川幸嗣・法学教室二五二号一七頁(二〇〇一年)
- 武川幸嗣・民商法雑誌一二五巻二七四頁(二〇〇一年)

註

- (1) 中舎寛樹「登記と民法九四条二項類推適用」鎌田薫||寺田逸郎||小池信行編『新不動産登記講座2総論II』一六〇頁(日本評論社・一九九八年)。この他、民法九四条二項類推適用に関する判例法理の展開及び要件の変遷について、中舎寛樹「日本民法の展開(3)判例の法形成——無権利者からの不動産の取得」広中俊雄||星野英一編『民法典の百年I 全般的考察』三九七—四四六頁

(有斐閣・一九九八年)が詳しい。

- (2) 重畳類推適用法理が問題となった事例として、最高裁昭和四三年一〇月一七日第三小法廷判決(民集二二巻一〇号二一八八頁)、最高裁昭和四五年六月二日第三小法廷判決(民集二四巻六号四六五頁)、最高裁昭和四七年一月二八日第三小法廷判決(民集二六巻九号一七一五頁)。また、民法九四条二項に加えて一一〇条を類推適用する根拠につき、中舎「前掲〔註1〕」登記と民法九四条二項類推適用」一五八頁。
- (3) 小野秀誠「判批」金融・商事判例一一二〇号六四頁(二〇〇一年)、秦光昭「判批」金融法務事情一六一五号五頁(二〇〇一年)、武川幸嗣「判批」法学教室二五二号一七頁(二〇〇一年)、武川幸嗣「判批」民商法雑誌一二五巻二七六頁(二〇〇一年)。
- (4) 武川「前掲(法学教室)〔註3〕」一二七頁。
- (5) 武川「前掲(法学教室)〔註3〕」一二六頁、同「前掲(民商法雑誌)〔註3〕」七七頁。
- (6) 石田剛「判批」法学セミナー四六巻六号一〇九頁(二〇〇一年)。
- (7) 小野「前掲〔註3〕」六六頁、秦「前掲〔註3〕」五頁、武川「前掲(法学教室)〔註3〕」一二六頁、同「前掲(民商法雑誌)〔註3〕」七五頁。
- (8) 小野「前掲〔註3〕」六六頁。
- (9) 武川「前掲(法学教室)〔註3〕」一二六頁、同「前掲(民商法雑誌)〔註3〕」七七頁。

- (10) 民法九四条二項類推適用事例および重疊類推適用事例において、借地権付建物の譲渡において第三者の借地権取得の可否につき争われた事案は、本件以前に例がない。ただし、借地権付建物の譲渡に關し民法九四条の適用が問題となった場合、第三者の借地権取得の可否が争われた事案として、最高裁昭和二八年一〇月一日第一小法廷判決(判例時報一〇号二頁)、越谷簡裁昭和三六年二月八日判決(下民集一二卷二号二五七頁)、本稿(2)で取り上げる最高裁昭和三九年二月一日第二小法廷判決(民集一八卷一〇号二二七頁)が存在する。
- (11) 我妻榮『新訂担保物権法(民法講義Ⅲ)』二五八頁(岩波書店・一九七五年)、柚木馨Ⅱ高木多喜男『担保物権法(第三版)』法律学全集一九二四八頁(有斐閣・一九八二年)。
- (12) 我妻『前掲(註11)』二七〇頁、高木多喜男『担保物権法(新版)』一一五、一一七頁(有斐閣・一九九八年)。
- (13) 我妻『前掲(註11)』二七三頁、柚木Ⅱ高木『前掲(註11)』二五八頁、高木『前掲(註12)』一二二頁。ただし、その論拠が民法八七条二項の類推によるのか、民法三七〇条の類推によるのかは、学説上争いがあるが、通説は民法八七条二項の類推に求める。以上の学説状況につき、加藤一郎「判批」法学協会雑誌八三卷二号八八頁(一九六六年)、高津環「判批」法曹時報一七卷八号八二頁(一九六五年)、徳本伸一「判批」担保法の判例(一)
- (14) 『ジュリスト増刊』七九頁(一九九四年)、槇悌次「判批」判例評論八五号一三頁(一九六五年)、鈴木祿弥「判批」民商法雑誌五四卷一六六頁(一九六六年)。
- (15) 最高裁昭和四〇年判決以前の判例とその理論構成については、加藤「前掲(註13)』八九—九〇頁、高津「前掲(註13)』八二—八三頁、徳本「前掲(註14)』七九頁、槇「前掲(註13)』一三頁、鈴木「前掲(註13)』六四—六六頁。
- (16) 学説も、最高裁昭和四〇年判決が、大審院の諸判決により確定されている結論を確認したものであり、従来からの学説を採用することで理論構成を明確にしたものとして評価している。加藤「前掲(註13)』八八頁、徳本「前掲(註13)』七九頁、槇「前掲(註13)』一三頁、鈴木「前掲(註13)』六五頁。
- (17) 借地権付建物の譲渡に關し民法九四条の適用が問題となった場合、第三者の借地権取得の可否が争われた事案として、本件の他二件存在する。前掲註(10)参照。
- (18) 民集では「取得建物」と表記されているが、「取毀建物」の誤りであると思われる、そのように訂正した。
- (19) 大審院明治三三年三月九日民二判決(民録六輯三卷四八頁)、大審院明治三七年二月一三日民一判決(民録一〇輯一六〇〇頁)、東京地裁大正元年一月二四日民四判決(評論一卷民法五二三頁)、大審院大正五年一月二四日民四判決(法律新聞一一三四号二三頁)、大審院大正一〇年一月二八日民二判決(民録二七輯二〇七〇頁)、東京

控訴院大正一二年三月一六日民三判決(評論一三卷上民法六二頁)などがある。

(19) 金山正信「判批」民商法雑誌五三卷二号二二六頁(一九六五年)。

(20) 本件はAC間に民法九四条二項および一〇条が重畳類推適用される事情が存在すると認定されたが、第三者の善意・無過失の認定につき疑問が残る。本件で仮装保存登記名義人Cから本件建物を譲り受けたのは、Eとの間で本件根抵当権設定契約を行ったDである。しかし、本件ではDの主観的態様が認定されておらず、単純に「Dは借地権を有さない」と認定されているにとどまる。

この点判例は、民法九四条における直接の第三者から権利を譲り受けた転得者の扱いについて、「仮装名義人と直接取引を行った者が悪意であつても、これからの転得者が善意の場合は善意の第三者である」と解しており、この点学説でも異論はない〔最高裁昭和四五年七月二四日第二小法廷判決(民集二四卷七号一一一六頁)〕。以上のことから、Dの善意・無過失が認定されなかった本件の判断に問題はないといえる。しかし、仮にDがC名義の本件建物所有権保存登記を信頼したことにつき善意・無過失であると認定された場合、Dは本件建物所有権を取得した事実として扱われる。そうであるならば、建物所有権の譲渡とともに借地権も移転すると考えられる余地があるのではないかと思われる。

(21) 大審院大正一〇年五月三〇日判決(民録二七輯一〇一

三頁)は建物保護法に関するものであるが、傍論として民法六〇五条についても同趣旨であると論じる。

(22) 我妻榮『債権各論中卷一(民法講義V2)』四一九頁(岩波書店・一九五七年)、佐藤岩夫「日本民法の展開(2)特別法の生成——借地・借家法」広中俊雄Ⅱ星野英一編『民法典の百年Ⅰ全般的観察』二二二—二二三頁(有斐閣・一九九八年)、幾代通Ⅱ広中俊雄編『新版注釈民法(15)債権(6)(増補版)』一八四頁(広中)(有斐閣・一九九六年)。

(23) 前掲註(8)及び(9)参照。

(24) 佐藤「前掲(註22)」一三四頁。

(25) 川井健「建物保護法の登記における建物所有権公示機能と借地権公示機能」判例タイムズ一九四号一三頁(一九六六年)、石田喜久夫「判批」判例タイムズ三二九号九〇頁(一九七六年)。

(26) 石田「前掲(註25)」九〇頁、東條敬「判批」ジュリスト五九一—五九二頁(一九七五年)、同「判批」金融法務事情七五三—七五二頁(一九七五年)、同「判批」法曹時報三〇卷一号一三二頁(一九七八年)。

(27) 広中俊雄編『注釈借地借家法(新版注釈民法(15)別冊)』八四八頁(広中)(有斐閣・一九九五年)。

(28) 原田純孝「民法六一二条(賃借権の無断譲渡、無断転貸)」広中俊雄Ⅱ星野英一編『民法典の百年Ⅲ個別的観察(2)債権編』四二二頁(有斐閣・一九九八年)。

(29) 本文二(一)参照。ただし、最高裁昭和四〇年判決にお

いては、建物借地権取得者(建物買受人)と土地所有者(賃貸人)との関係において、賃貸人が右借地権の移転につき承諾しない場合の借地権帰属について争われなかった。この点につき仮に問題になるとすれば、本文ですでに述べたように、買受人からの申立てにより、賃貸人の承諾に代わる裁判所の許可を求める裁判(借地借家法二〇条、借地法九条ノ三)により借地権の帰属が決することになる。

(30) この点、武川「前掲(民商法雑誌)〔註3〕」七七頁は、建物登記をもつて建物所有権と借地権の取得に関する信頼保護を統一する構成が妥当であるとしつつも、借地借家法一〇条は「土地の新所有者に対する関係において適法な借地権をいかに確保するかという観点に立脚する制度であつて、これをもつて直ちに、真正借地人の犠牲において無権利者からの建物譲受人に借地権取得まで認めべきか否かに関する判断基準としてよいかについては、さらに考慮する必要がある」と述べる。武川「前掲(法学教室)〔註3〕」一二六頁にも同趣旨の記述がある。

(31) 通常の不動産取引において、買主は、不動産の現状、権利関係等の情報を売主から入手し、その情報を価格判断の要因として買受意思を形成する。しかし、債権回収のために強制的に不動産を売却する手続である不動産競売においては、所有者の売主としての協力を得ることは困難であると考えられるから、何らの情報も得られない。そこで、執行裁判所は、現況調査により競売不動産の事

実関係および権利関係を把握し、最低価格を決定する。執行裁判所は、以上の現況調査結果を現況調査書・物件明細書・評価書という「三点セット」に記載し、一定の期間一般の閲覧に供する。以上のことから、物件明細書は競売人が競売物件を入札する際の判断基準として重要な情報であるといえよう。

(32) 東京地裁民事執行書記官実務研究会編著『不動産の競売手続ハンドブック〔改訂版〕』一六四—一六六頁(きんざい・二〇〇〇年)。

(33) 福永浩之「物件明細書標準化の意義と展望」金融法務事情一六四号七頁(二〇〇三年)。

(34) 物件明細書の標準化に関しては、福永「前掲〔註33〕」六頁の他、前掲〔註33〕金融法務事情一六四号九—五七頁、上田正俊「物件明細書標準化の経緯と今後の方向性——研究最終報告を受けて」金融法務事情一六七号一八頁(二〇〇三年)がある。

(35) 「座談会」競売手続における物件明細書の標準化——中間報告の概要と課題——」金融法務事情一六四号二五頁(二〇〇三年)。