

評価上の法定地上権に基づく剰余金分配後の不当利得返還請求の可否

- 【文献種別】 判決／横浜地方裁判所
【裁判年月日】 令和1年10月30日
【事件番号】 平成30年（ワ）第4603号
【事件名】 不当利得返還請求事件
【裁判結果】 一部認容、一部棄却（控訴）
【参照法令】 民法703条、民事執行法84条2項
【掲載誌】 判時2444号3頁
◆ LEX/DB 文献番号 25566294

日本大学教授 清水恵介

事実の概要

Xは、本件土地の所有者かつ本件土地を敷地とする本件建物の共有者（持分100分の1）であった者、Yは、Xの長男であり、本件建物の共有者（持分100分の99）であった者である。Yが有する本件土地の利用権は、使用借権であった。

東京都は、平成12年4月28日、本件土地及び本件建物（以下、併せて「本件不動産」という。）に、X・Yを連帯債務者とする貸金債権等を被担保債権として抵当権を設定した。

東京都は、東京地裁に対し、同抵当権に基づき、本件不動産について担保不動産競売を申し立て、本件執行裁判所は、平成30年3月5日、競売開始決定をした。

本件担保不動産競売事件において本件不動産の評価を命じられた評価人は、本件執行裁判所に対し、評価書を提出した。同評価書では、基礎となる価格（土地利用権等価格について考慮する前の本件土地及び本件建物の各価格）として、本件土地の建付地価格は9077万円、本件建物の価格は1337万円とされ、本件建物について法定地上権が成立することを前提に、土地利用権等割合を65%、土地利用権等価格を5900万円とした結果、本件不動産の一括価格は8332万円、本件土地価格は2542万円、本件建物価格は5790万円とされていた。

Xは、同年5月15日、本件執行裁判所に対し、本件担保不動産競売事件につき、Yの土地利用権が使用借権であることを前提として剰余金を分配

するよう求める旨の上申書を提出したが、本件執行裁判所は、同月31日、売却基準価額を評価書通りとする売却基準価額等決定をした。Xは、本件売却基準価額決定に対して執行異議を申し立てなかった。その後、本件執行裁判所は、本件不動産を一括して、同一の買受人に対し、1億1360万円で売却することを許可する決定をしたが、Xは、同売却許可決定に対し執行抗告を申し立てなかった。

前記売却許可決定の後、売却代金が納付され、X・Yは、本件不動産の所有権を失った。本件執行裁判所は、同年11月16日、売却代金につき、本件売却代金交付計算書に基づき、申立債権者である東京都に弁済金等を交付し、Xに対して2971万2758円、Yに対して6550万8866円の各剰余金が交付された。

Xは、同日、本件売却代金交付計算書の作成に対し、Yの土地利用権は使用借権であり、剰余金は実質的な権利関係により分配されるべきであるところ、本件売却代金交付計算書では、本件建物に法定地上権が成立することを前提とした価格（本件売却基準価額）を基準として剰余金が分配されているとして、執行異議を申し立てたが、本件執行裁判所は、同日、申立てを却下する旨の決定をした。

そこで、Xは、Yに対し、同月20日、本件建物の土地利用権が使用借権であることを前提とすると、Y受領額のうち4519万0449円についてはXが受領すべきものであるとして、不当利得の返還を求めて訴えを提起した。

判決の要旨

請求一部認容。

「共有建物とその敷地（単独所有）が一括売却される際、実体法上の土地利用権は使用借権であるが、担保不動産競売手続の評価上は法定地上権が成立すると扱われて売却基準価額が定められた場合に、弁済金交付手続において、同売却基準価額に応じて売却代金を案分する売却代金交付計算書に基づいて剰余金が分配されたところ、土地所有者兼建物共有者の受領した剰余金が、実体法上の土地利用権を前提として売却代金を案分するとしたときの額よりも少ない場合には、土地所有者兼建物共有者は、その差額を受領した他の建物共有者に対して不当利得返還請求をすることができる」と解するのが相当である。その理由は、以下のとおりである。

「担保不動産競売手続において、当該担保不動産の売却代金によって、債権者に対する満額配当がされ、さらに剰余金が発生した場合には、担保不動産の所有者（買受人の代金納付後は所有権を失い元所有者となるが（民事執行法 188 条、79 条、184 条）、以下、代金納付の前後を通じ、単に「所有者」という。）は、これを受領する権利を有する（民事執行法 188 条、84 条 2 項）。これは、剰余金が担保不動産の所有権（建物については敷地の利用権も含む。以下同じ。）の価値代替物（所有権を失った対価）であることから、所有者がこれを取得する実体法上の権利を有するためであると解される。

そうすると、複数の担保不動産の所有者に対して剰余金が分配される場合、各所有者は、各自が担保不動産の上に有していた実体法上の権利の価値に応じ、剰余金を受領する実体法上の権利を有するというべきである。所有者のうちに、弁済金交付手続において交付された剰余金が、実体法上の権利の価値よりも低いと評価できる者がいる一方で、実体法上の権利の価値よりも高いと評価できる者がいる場合には、前者に損失があり、後者は、前者の損失により利得していると認められる」。

「そして、配当期日において配当異議の申出がされることなく配当表が作成され、この配当表に従って配当が実施された場合において、同配当の実施は係争配当金の帰属を確定するものではない

ところ（平成 3 年最高裁判決参照）、弁済金交付手続は、期日の指定を必要としないなど、配当手続よりも簡易な手続であって、なおのこと係争弁済金、剰余金の帰属を実体法上確定することを目的とするものではないと解される。そうすると、執行裁判所が弁済金交付手続によって剰余金を交付したことによって、交付を受けた所有者が当該剰余金を保持する実体法上の権利を取得することにはならず、弁済金交付手続により剰余金の交付を受けたことをもって、同剰余金の受領に法律上の原因があるということとはできない」。

「Y には不当利得が成立しており、不当利得額は 4518 万 6690 円であると認められる」。

判例の解説

一 問題の所在

不動産競売手続において剰余金を生じ、これを不動産の元所有者・共有者に分配したが、その分配が法定地上権（民法 388 条）成立を前提とした売却基準価額に応じたものであったために、競売前の土地利用権（本件では使用借権）を前提とした案分額よりも少ない額の剰余金を受領した者は、その差額を受領した他の共有者に対して不当利得返還請求をすることができるとしたのが本判決である。類似の先例はなく、本判決も触れる平成 3 年最判¹⁾と平成 10 年最判²⁾が、配当手続後の不当利得返還請求の可否について判示していることから、これらとの対比での検討（二）が中心論点となるものの、本解説では、共有不動産における法定地上権の成否をめぐる判例法理からの検討（三）や、剰余金の分配が法定地上権制度に及ぼす影響（四）にも言及する。

二 剰余金交付後の不当利得返還請求の可否

配当手続後の不当利得返還請求（民法 703 条）の可否については、すでに多岐に分かれた学説・判例の展開がみられるところ³⁾、判例は、実体法上の優先弁済権の有無に応じ、担保権者についてはこれを肯定するが、一般債権者についてはこれを否定する折衷説（前者につき平成 3 年最判、後者につき平成 10 年最判）を採用するものと解されている⁴⁾。

本件は、剰余金交付後の不当利得返還請求の可否が争われたものであり、担保不動産の元所有者

等が請求主体であるから、優先弁済権による基礎づけはできないものの、本判決は、剰余金が担保不動産の所有権や敷地利用権の価値代替物であることに着目し、その元所有者等が有する剰余金受領権なる実体法上の権利(民事執行法84条2項)が、配当手続よりも簡易な弁済金交付手続によって確定するものではないことを理由に、不当利得を基礎づけた。

このような立論は、上記の折衷説や、一般債権者の不当利得返還請求をも肯定すべきとする積極説の立場⁵⁾から支持されるのはもとより、担保権者の不当利得返還請求をも否定すべきとする、依然として有力な消極説の立場⁶⁾からも是認し得るであろう。なぜなら、本件のように剰余金を複数の者に分配する場合、法定地上権の成立を前提とする代金割付売却基準価額(民事執行法86条2項)に対して元所有者等が不服を申し立てる手段は、交付計算書等に対する執行異議(同法11条)に限られ、これをしなかったか、しても功を奏さなかったことをもって失権することまでは正当化し難いと思われるからである⁷⁾。

三 共有不動産における法定地上権の成否をめぐる判例法理からの検討

本件では争点化されていないものの、ここで本判決が、いわゆる評価上の法定地上権⁸⁾の成立を前提に判断したことそのものの当否についても触れておく。

いわゆる土地のみ共有型や土地・建物共有型において法定地上権の成立を否定する判例法理⁹⁾に対し、本件のような建物のみ共有型においては、法定地上権の成立を認めるのが判例(昭和46年最判¹⁰⁾)であるが、この点、共有の場合は建物のための利用権設定が理論上可能であることを理由に、法定地上権の成立を否定する学説がみられる¹¹⁾。

また、建物のみ共有型に関する上記昭和46年最判は、土地上に設定された抵当権が実行されたケースに関するものであったところ、他方で、土地所有者ではない建物共有者の持分に設定された抵当権が実行されたケースでは、同一所有者要件を充たさず、当該共有者のための土地利用権を存続させれば足りることから、法定地上権は成立しないものと解されているほか¹²⁾、同一所有者に属する土地と建物の共有持分とに設定された抵当

権が実行され、双方が同一の買受人に競売されたケースでは、抵当権設定者が買受人に入れ替わっただけで競売前の法律関係が存続するとみれば、これもまた不成立のケースとなる¹³⁾。そのため、土地・建物が一括売却され、(評価上ではない)現実の法定地上権の成立する余地のない本件をいずれのケースに寄せて考えるかにより、上記判例の射程外として捉え得る。

さらに、上記判例の射程は本件のような共有のケースにも原則として及ぶものの、土地所有者が有する建物の共有持分が1%にすぎない本件では例外的に法定地上権の成立が否定されとの考えも検討の余地がある。1%でも共有持分を有すれば共有建物の変更や処分を阻止する権限を有することとなるが(民法251条)、その反面、競売によって法定地上権が成立し、土地の評価額が大幅に下がるとすれば、そこまでして建物の共有持分を取得しようとはしないとも考えられる¹⁴⁾。上記昭和46年最判が法定地上権成立の理由とする、土地所有者が他の建物共有者のためにも土地の利用を認めているとの点は、本件のような使用借権の場合、それを越えた利用を認める意思までは見出せず、むしろ本件のようなケースにおいて反対の結論を導く論拠となり得るように思われる。

本件では、以上の立場からの批判的検討が可能である。

四 剰余金の分配が法定地上権制度に及ぼす影響

最後に、法定地上権の成立要件一般の議論から離れ、剰余金の分配そのものが法定地上権制度に及ぼす影響についても触れる。本判決は、剰余金を複数の元所有者等に分配した場合に、不当利得を認めることで、結果的には法定地上権が成立しなかったのと同じ実体法上の地位を当該所有者等に保障するものとなっている。このことは、一連の手續のどの段階で法定地上権の成立が否定されることを意味するのかとの問いをもたらす。

この点、まず、土地につき剰余金が生じたことを理由に法定地上権の成立を否定すべきとの見解が考えられるものの、この見解によれば、本件のような抵当権実行による競売(あるいは抵当権者のいる強制競売)のケースにおいて若干の問題を生じる。なぜなら、剰余金を生ずるか否かは配当等を受領する債権者の債権額や売却金額次第であ

り、その金額次第で法定地上権の成立が否定されると、その結果、建物につき剰余金を生じなくなった場合に、その成立を見越して建物だけに抵当権の設定を受けた抵当権者が不測の損害を被るおそれがあるからである¹⁵⁾。これに対し、抵当権者のいない強制競売のケースでは、そのような配慮は不要となり、差押債権者にとっても、差押時の換価価値を従前の土地利用権に基づき評価したところで特段の支障はなく、法定地上権不成立と解することが可能である。

また、土地につき剰余金を生じ、かつ、法定地上権成立を前提に弁済金交付計算書が作成されたとしても、それはあくまで抵当権者が把握した担保価値を損なわせないとの配慮にとどまり、その趣旨は剰余金に及ばないとするならば、その分配の段階では法定地上権の成立を前提にしないとの見解も考えられる。この見解によれば、不当利得返還請求によらずとも弁済金交付手続による一回的解決が可能となる。

もっとも、本件事案から離れ、①当初、Aが甲土地と乙建物を所有していたが、②AがBのために乙に抵当権を設定し、その後、③AがCに乙を譲渡し、乙所有目的で甲上に使用借権を設定したものの、④乙上の抵当権実行としての競売によりDが乙を買受けたといったケース（判例によれば、Dのために現実の法定地上権が成立する¹⁶⁾。）を想定するならば、この場合、乙の売却代金をBに優先弁済した後に剰余金を生ずれば、これをCに交付せざるを得ず、AC間の調整は事後的な不当利得返還請求によらざるを得ない。このケースでは、使用借権から法定地上権への転換による価値上昇分をAではなくCに交付することの不合理性が浮彫りとなるが、剰余金交付の相手方を執行債務者（元所有者）とする手続構造上仕方がないものとみられる。

以上の検討によれば、これまで剰余金の分配を念頭に置いてこなかった法定地上権論に向けた本判決の問題提起は、評価上の法定地上権にとどまらず、また、強制競売による法定地上権（民事執行法81条）にも波及するといえそうである。

●—注

- 1) 最判平3・3・22民集45巻3号322頁。
- 2) 最判平10・3・26民集52巻2号513頁。
- 3) 多岐に分かれる学説の展開につき、中島弘雅「判批」

- 民事執行・保全判例百選〔第3版〕(2020年)84頁参照。
- 4) 野山宏・最判解民事篇平成10年度(上)340頁参照。
- 5) 松本博之『民事執行保全法』(弘文堂、2011年)219頁、田原睦夫「判批」『実務から見た担保法の諸問題』(弘文堂、2014年)340頁など。
- 6) 梶山玉香「配当異議の申出をしなかった債権者による不当利得返還請求」同法51巻2号(1999年)180頁、上原敏夫「判批」法教342号(2009年)73頁、中野貞一郎=下村正明『民事執行法』(青林書院、2016年)562頁、柳沢雄二「民事執行法上の配当異議の訴えと配当表の性質」名城68巻2号(2018年)36頁など。
- 7) この点、本解説では省略したが、本件では、不当利得返還請求の権利濫用も争われ、そこでは、Xにおいて上申書の提出や執行異議の申立てをしていたことが権利濫用を否定する判断の理由とされた。つまり、執行異議等を怠っていないこともまた、不当利得肯定の判断を基礎づけている。
- 8) 評価上の法定地上権を正面から論ずる先駆的業績として、山田誠一「土地と地上建物に共同抵当権が設定されその両者が一括売却された場合における評価上の法定地上権の成否」『日本民法学の新たな時代』(有斐閣、2015年)349頁がある。
- 9) 土地のみ共有型につき、最判昭29・12・23民集8巻12号2235頁、土地・建物共有型につき、最判平6・12・20民集48巻8号1470頁参照。
- 10) 最判昭46・12・21民集25巻9号1610頁。
- 11) 内田貴『民法Ⅲ〔第4版〕』(東京大学出版会、2020年)525頁。共有者間での土地利用の合意によれば足りるとする見解として、道垣内弘人『担保物権法〔第4版〕』(有斐閣、2017年)222頁も参照。
- 12) 東京競売不動産評価事務研究会編『競売不動産評価マニュアル〔第3版〕(別冊判タ30号)』(判例タイムズ社、2011年)74頁、園部厚『民事執行の実務(上)』(新日本法規、2017年)185頁など。
- 13) 東京地裁民事執行実務研究会編著『不動産執行の理論と実務(上)〔改訂〕』(法曹会、1999年)277頁、相澤真木=塚原聡編著『民事執行の実務・不動産執行編(上)〔第4版〕』(金融財政事情研究会、2018年)491頁参照。
- 14) 本件事案では、法定地上権成立を前提とする場合、使用借権を想定した土地の売却基準価格6535万円に達するためには、建物の共有持分を69%程度まで取得しなければならぬ計算となる。
- 15) それゆえ、法定地上権の成立を否定しても建物の売却代金になお剰余金を生ずるような場合は、成立を否定してかまわないこととなる。
- 16) 大連判大12・12・14民集2巻676頁など。