

主 文  
原決定を取り消し、本件を大阪地方裁判所に差し戻す。

理 由  
一 本件抗告の趣旨と理由は別紙のとおりである。

二 一件記録によれば、次の事実が認められる。

(一) 昭和五九年二月二〇日、A所有の原決定添付別紙目録記載の建物（以下「本件建物」という。）及びその敷地につき、債務者をA、抵当権者を日本信販株式会社とする抵当権設定登記が経由されているところ、同年四月一八日Bは、債務者兼所有者であるAから本件建物を、期間は三年、賃料は月五〇〇〇円、賃貸人の承諾を得ないで賃借権譲渡・転貸ができるとの約定で賃借し、同年六月六日賃借権設定仮登記を経由した。

(二) 相手方Cは、二代目健竜会辻寅組相談役などと称しているところ、昭和五九年一〇月二六日Bから本件建物の賃借権の譲渡を受け、同年一二月四日賃借権移転の仮登記を経由したが、その後、本件建物に「C」の表札のほかに「政治結社新日本青年憂政会」なる看板を掲げ、父親である相手方Dら家族とともにこれを占有している。

(三) 昭和六〇年三月一三日、本件建物につき、日本信販株式会社から抵当権の実行による競売の申立てがなされ、同月一八日不動産競売開始決定に基づく差押えの登記がなされたが、抗告人は、昭和六三年一月四日本件建物につき特別売却の方法による買受の申出をし、同月二四日売却許可決定を受けた上、平成元年一月一二日その代金を納付した。

(四) なお、上記差押登記の後である昭和六〇年五月一七日、本件建物につき相手方Dを権利者とする賃借権移転の仮登記が経由されている。

三 以上の認定事実によれば、相手方Cは、本件建物につき、抵当権設定登記の後、当該抵当権の実行による差押えの効力が生ずる前に設定した民法三九五条所定の短期賃借権の譲渡を受けた者であるが、その短期賃借権の期間は、抵当権実行による差押えの効力が生じた後である昭和六二年四月一八日に満了するものであることが明らかである。

そこで、この期間の満了により上記短期賃借が終了したものというべきかについて検討するに、抵当権実行による差押えの効力が生じた後の期間の満了であるから、抵当権者・買受人に対する関係では、借家法二条による法定更新をもって対抗することができず（最高裁判所昭和三八年八月二七日第一小法廷判決・民集一七巻六号八七一頁参照）、その関係では法律上賃借は終了したものとして取扱われることになるが、債務者・所有者に対する関係においても同様に解すべきかは一個の問題である。借家法二条の文言のみによれば、形式的には、短期賃借についても同条の適用があり、債務者・所有者との関係では法定更新される〈要旨〉ものと解すべきであるかのようにみえないわけではない。しかしながら、抵当権の設定された不動産の利用〈要旨〉と抵当権者の利益とを妥当に調整しようとする民法三九五条の趣旨に照らせば、抵当権の実行による差押の効力が発生した後に期間の満了する短期賃借にあつては、競売申立ての取下げによって差押えの効力が遡及的に消滅する等特段の事情のない限り、賃借権者の保護は、差押後の残存期間内における目的不動産の利用をもって限度とし、それを超えて法定更新による保護までは与えないこととするのが妥当であり、借家法二条もそのように制限して適用すべきものと解するのが相当である。

そうすると、抵当権が実行され、右差押えに基づく売却・買受及び代金納付により目的不動産の所有権がすでに買受人（抗告人）に移転し特段の事情の認められない本件においては、前記賃借権は、債務者・所有者（A）に対する関係でも、借家法二条による法定更新が認められない結果、残存期間の満了により消滅するにいたつたものというべきであるから、相手方Cは、民事執行法一八八条によって準用される同法八三条一項にいう「差押えの効力発生前から権原により占有している者でないと認められる不動産の占有者」に当たるものといわなければならない。

四 相手方Dが相手方Cの父親で、その家族であることは前記のとおりであり、記録によれば明治四四年一二月一〇日生の高齢者であることが認められるけれども、前記のように、本件差押登記の後に本件建物につき相手方Dを権利者とする賃借権移転の仮登記がなされている点などからすれば、相手方Cと共同して本件建物を占有する者と認める余地がないわけではなく、そうであれば、同相手方もまた、「差押えの効力発生前から権原により占有している者でないと認められる不動産の占有者」である可能性を否定することはできないというべきである。

五 以上のとおりであるとする、相手方Cは所有者との関係では占有権原を有し、また、相手方Dは相手方Cの占有補助者にすぎないと即断して、抗告人の相手方両名に対する本件不動産引渡命令の申立てを却下した原決定は違法であるから、これを取り消すこととし、さらに手続及び審理を尽くさせるため本件を大阪地方裁判所に差し戻すこととして、主文のとおり決定する。

(裁判長裁判官 栗山忍 裁判官 藤原弘道 裁判官 中村隆次)

(編註) 原決定は横書きであるが、編集の都合上縦書きに改め、文中の算用数字は漢数字にした。

別 紙

<記載内容は末尾 1 添付>

目録

和泉市 a 町 b 番地 c、同番地 d

家屋番号 e 番 f

一 木造瓦葺二階建居宅一棟

床面積一階四四・九五平方メートル

二階三六・四五平方メートル