

2018年 民法 3

「設問1」

法定地上権の主張の位置付けに簡単に触れておけると良いです。

1. 法定地上権(民法388条、以下、法典名略。)の成立要件は、①抵当権設定当時、土地に建物が存在する、②抵当権設定当時、土地と建物の所有者が同一である、③土地と建物的一方又は双方に抵当権が設定される、④不動産競売により土地と建物が別人に帰属するに至る、である。

2. 本件では、土地甲と建物乙に抵当権が設定された(共同抵当)後、乙が取り壊され、新建物丙が建築された。その後、甲の抵当権が実行されたため、土地所有者と建物買受人が異なる場合である。

判例は、「所有者が土地及び地上建物に共同抵当権を設定した後、右建物が取り壊され、右土地上に新たな建物が建築された場合には、新建物の所有者が土地の所有者と同一であり、かつ、新建物が建築された時点での土地の抵当権者が新建物について土地の抵当権と同順位

の共同抵当権の設定を受けたこと等争点の事情を限り、新建物のために法定地上権の成立しない。」としている。 判例の内容について、実際に書くときは自分の言葉で書けるようにしておきましょう。

その理由は、「土地及び地上建物に共同抵当権が設定された場合、抵当権者は土地及び建物全体の担保価値を把握しているから、建物が取り壊されたときは土地について法定地上権の制約のない、更地としての担保価値を把握しようとするが、抵当権設定当事者の合理的な意思であり、抵当権が設定されない新建物のために法定地上権の成立を認めるとすれば、抵当権者は、当初土地全体の価値を把握していたのに、その担保価値が法定地上権の価額相当の価値に減少した土地の価値に限定されることになり、不測の損害を被る結果になり、抵当権設定当事者の合理的な意思に反するため」とする。

3. (1)、(2)について。

(1)

ア、事実上、新建物丙が建築された後、抵当権設定当時、甲と丙はAの所有であった。

第

問

OKです。

要件への当てはめをまとめてやる場合、事実の後に (1) とつけておくといひです。

その後 甲が競売され、Cに所有権が移る。よて要件②、③、④は該当する。

1. 要件①について、いまだ変更して居る後 新建築物が完成した場合が問題となる。

(1)(1、事実より、BはZを取り壊した後 賃貸アパート丙を新築する計画のため 2000万円の融資を行った。これはBが丙に収益が見込めることの合理的な意思によるものである。その上新たに丙に 抵当順位一番の設定を得ており、本件で丙に 法地上権を認めるとしても、甲と丙 どちらか 第一順位の地位を有するBの期待を損ねる。

う。よて丙に法地上権は認められる。 OKです。

以上

(2)

3. 新建築物に 抵当権設定がなされる場合 丙は 丙の担保価値を把握していない結果、甲について評価がどうなるか、というところにも 甲からなる事実を 丙が 丙が流用される

おそれがある。この場合、元の甲、乙の共同抵当設定時の第一順位のBの期待は大きく減じられる。なぜなら丙が競売された後 丙の建物としての担保価値をBが得られなくなるからである。

1. よて丙に 抵当権設定がなされ、法地上権は認められる。

以上

〔設問2〕

1. DはAがBに対して負っている債務をAの意向に反して弁済しようとする。認められぬ。本件におけるDの弁済は民法474条(以下、法典名略)の第三者の弁済である。
~~2. 474条~~ といふ。第三者弁済であることをしっかり認定できておりOKです。

2. 本件では、Aが本件抵当権の被担保債務の履行滞りに陥った状況でDがAのBに対する債務の弁済を行おうとする。DはA・B間の契約に直接関係する第三者である。したがってDによる弁済については第三者の弁済であり、474条が適用される。

3. 第三者弁済の有効要件は、①債務の性質が第三者の弁済を許すものであること。(同条4項前段) ②当事者が第三者の弁済禁止の制限意思を有していないこと(4項後段)。

「2」

第

問

③ 債権者の意思に反し、④ 第三者弁済を行ったとき「正当な利益を有する」とある。
③と④の関係はどうなるでしょうか。

本件事実より、Dは弁済につき、本件債権は一身専属や成り債権ではなく、債権の性質上第三者による弁済を禁じておらず、殊に債権者Bにおいても特段Dは弁済の弁済についての拒否はない。それ元のAB間の契約は丙の新築人としての融資契約の丙に付託する抵当権設定契約であり、事後に第三者弁済を禁ずる制限的附約の存在も確認できない。よって要件①、②、③は充足している。

4. 事実より、AはDからの弁済申し込みに対して「余計なことはほめて欲しい」と言っており、Dの弁済は債権者の意思に反する。よって、第三者Dが弁済を行ったとき「正当な利益を有する者」にあつた(要件④)が問題となる。

「正当な利益を有する者」とは、第三者弁済を行ったことにより、何らかの義務を負ったもの、あるいは、自分の権利を保全できる等の「法律上の正当な利益」を有する者である。

對抗要件を有しないことについて触れられると良いです。

5. 本件で、Aの履行遅滞により、本件抵当権が実行された場合、丙は競売にかかれ、所有権はA以外の者に移り、売買は貸借借を破ったため、本件AD間の丙建物の貸借借契約が終了する。このことから、DはAに代わり弁済することに「法律上の正当な利益」を有しているといえる。よって要件④も該当する。

5. 以上より、Dは本件抵当権の被担保債権を弁済できる。

以上

【急問3】

将来債権の債権譲渡の有効性についても少し触れられると良いです。

1. 本件でAはDに対する貸料債権を相次いでE、Fに同内容で譲渡した。そしてAはDに対し、内容証明郵便で確定日付入りの譲渡通知をEに契約、Fに契約それぞれ送付し、1月24日同日、双方ともDに送付した。EとFは本件債権譲渡において対抗関係にあり、その優劣が問題となる。

2 判例は、確定目的の登記簿が債務者に到達した日時を基準とし、その先後により優劣を決する立場をとる。

その理由、47条2項が規定する抗辩要件制度の趣旨が、債務者をインデックス機能として機能させることを前提に、債権譲渡の取引の安全を形成することにあり、そのためには債権譲渡について、債務者自身の正しい認識が必要とされるからである。

自分の言葉で説明ができておりOKです。

3 本件において、EとFそれぞれの債権譲渡に関しDへの通知が1月24日同日送達されたが、Eの分は午後に、Fの分は午前中にDのもとに届いた。よってEよりも早くFの分が届いており、2019年2月分の賃料の返済請求権はFに帰属する。端的ですが、OKです。

以上