

債務者所有の不動産を占有している場合の債権回収

～不動産を商事留置権の対象と認めた平成29年12月14日最高裁判例について～

大江 祥雅
Yoshimasa Oe

PROFILEはこちら



第1 はじめに

商事留置権は、民事留置権に比べて債権回収に資するものですが、動産に加えて不動産もその対象となるのかについて争いがありました。これについて、平成29年12月14日最高裁判決(金融・商事判例1533号8頁。以下「本最高裁判決」)は、不動産も商事留置権の対象となると判示しました。

本最高裁判決だけで不動産に関する商事留置権の問題が全て解決したものではありませんが、重要な判断であり、紹介します。

第2 商事留置権とは(民事留置権との比較)

商事留置権は、次のとおり、民事留置権に比べて債権回収に有用です。

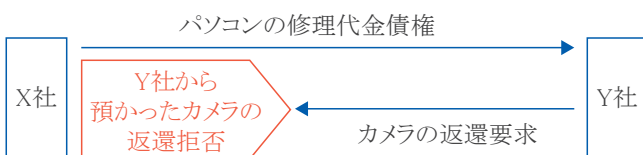
商人である債権者が、同じく商人である債務者に対して商行為に基づく債権を有し、債務者の所有する物を占有していれば、債権者は商事留置権に基づいてその物を留置することができます(商法521条)。例えば、

① X社は、Y社からの依頼でパソコンの修理をし、修理代金債権がある。

② X社は、このパソコンを既にY社に引き渡している。

③ X社は、その後、Y社から修理のためにカメラを預かっているが、修理未了で、修理代金債権も発生していない。

という事案において、X社は、Y社から「修理は不要なので、カメラを返して欲しい。」と言われても、パソコンの修理代金債権を盾に、これを拒むことができます。



民事留置権は商事留置権と異なり、債権者が債務者等の

物を占有していても、債権と物が同一の法律関係等から生じたものでなければ(牽連性がなければ)、その物を留置することができず(民法295条)、上記例では、パソコンの修理代金債権でカメラの返還を拒むことはできません。

また、商事留置権は、民事留置権と異なり、破産手続・民事再生手続において別除権として扱われますので、その行使により債権回収を図ることができます(破産法66条1項、民事再生法53条1項)。会社更生手続においても、商事留置権は、民事留置権と異なり、更生担保権として扱われます(会社更生法2条10項)。

第3 不動産が商事留置権の対象となるのか

従前、不動産について商事留置権が認められるのかについては争いがありました。民事留置権については、動産はもちろんのこと、不動産もその対象となることに争いはないのですが、例えば平成8年5月28日東京高裁判決(判タ910号264頁)は、①商事留置権は、民事留置権と異なり、不動産を対象外とするドイツ商法を起源とすること、②商人間の商取引で一方当事者に不動産の占有が移されても、不動産を取引の担保とする意思が当事者にあるとみることが困難であること、③登記の順位により定まるのを原則とする不動産取引に関する法制度の中に、牽連性が不要な商事留置権を認めることは、不動産取引の安全を著しく害することなどを理由に、不動産は商事留置権の対象にはならないとしました(否定説)。

一方、本最高裁判決と同様の理由(後述します)から、肯定説を採用する裁判例も複数ありました。

ただし、建物建築請負契約に基づいて請負代金債権を有する受注者が、発注者所有の敷地について商事留置権を主張するという典型的な事案に関して肯定説に立ちながらも建築工事施工という債務の履行のための敷地立ち入り使用で

あり、土地所有者の占有とは独立した占有者ではないとして、敷地については結果として商事留置権を否定したものが複数あります(平成9年6月11日福岡地裁判決(判タ947号291頁)や平成11年7月23日東京高裁判決(判タ1006号117頁)など)。土地について商事留置権が認められると、土地に抵当権が設定されている場合、抵当権者と商事留置権者のどちらが優先するのかという問題が生じますし、商事留置権があり債権者が不動産を占有していると事実上不動産の担保価値の評価が低下するなど、登記の順位により定まるのを原則とする不動産取引を害するおそれがありますが、それに対する配慮があったようにも思われます。

第4 本最高裁判決

1 事案の概略と、肯定説採用の理由

本最高裁判決の事案の概略は次のとおりです。

- ・ Y社は、自動車運送事業を行うX社に対し、土地を賃貸していたが、この賃貸借契約は終了した。
- ・ X社は、この土地賃貸借契約が終了する前から、Y社から運送業務を請け負っており、Y社に対して弁済期にある運送委託料債権を有している。
- ・ Y社がX社に対して土地の明け渡しを求めたところ、X社は運送委託料債権に基づく商事留置権を有していると主張し、土地の明け渡しと引き換えにこの債権の弁済を求めた。



本最高裁判決は、不動産も商事留置権の対象なると判断しましたが、その理由は、①民法が留置権の目的物を「物」と定め、不動産を除外していないが、商法521条も留置権の目的物を「物又は有価証券」と定めており、不動産を除外することを伺わせる文言がない、②商事留置権の趣旨は、商人間

における信用取引の維持と安全を図る目的で、双方のために商行為となる行為によって生じた債権を担保するため、商行為によって債権者の占有に属した債務者所有の物等を目的物とする留置権を特に認めたものと解されること、不動産を対象とする商人間の取引が広く行われている実情からすると、不動産が商事留置権の対象となり得ると解することは、この趣旨にかなうというものでした。

2 本最高裁判決の射程

本最高裁判決により、一般論として、不動産も商事留置権の対象となり得ることについては、決着が付きました。

ただし、この事案では、X社は賃借人として土地を占有しており、土地所有者の占有とは独立した占有者であることに争いはないと考えられます。上述の建物建築請負契約に基づいて請負代金債権を有する受注者が、発注者所有の敷地について商事留置権を主張するという事案において、受注者に占有を認めるものではありません。また、商事留置権と抵当権の優先関係についても、そもそも争点ではなく、言及はありません。

今後も、事案毎に、債権者に独立した占有があるのか、抵当権等の存否・優先関係を検討するなど留意が必要ですが、独立した占有が認められれば、不動産の引き渡しを拒む(留置する)ことにより一定の債権回収を期待することができます。