

平成 29 年（受）第 675 号
建物明渡等請求事件
平成 29 年 12 月 14 日 第一小法廷判決

文責：深津 春乃
監修：上田 淳史

[判決の概要]

商法 521 条に基づく商人間の留置権の対象に不動産が含まれるか否かについて、最高裁は不動産も含まれる旨判示した。

[事案の概要]

X（生コンクリートの製造・販売を目的とする株式会社）は、Y（一般貨物自動車運送事業などを目的とする有限会社）との間で、平成 16 年 12 月 1 日、Y が X の製造した生コンクリートを運搬し、X が Y に対して運送委託料を支払う運送委託契約（以下「本件運送委託契約」という。）を締結した。

その後、平成 18 年 12 月 25 日に、X が Y に対して土地及び建物を賃貸する旨の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」）を締結したが、平成 26 年 5 月 15 日、X は、Y の賃料不払いや無断転貸を理由に本件賃貸借契約を解除する意思表示をし、所有権に基づく土地明渡請求及び賃料相当損害金請求をした。

これに対し、Y は、解除の有効性等のほか、本件運送委託契約に基づく運送委託料支払債権を被担保債権として、その支払いまで X が所有する土地について商法 521 条に基づく留置権を行使すると主張し、X は、不動産について商法 521 条に基づく留置権は成立しないと反論した。

[判決の要旨]

不動産は、商法 521 条が商人間の留置権の目的物として定める「物」に当たる。

[解説]

1 本件における争点

商法 521 条は、「商人間においてその双方のために商行為となる行為によって生じた債権が弁済期にあるときは、債権者は、その債権の弁済を受けるまで、その債務者との間における商行為によって自己の占有に属した債務者の所有する物又は有価証券を留置することができる。」としているところ、「物又は有価証券」に不動産が含まれるか否かが争点となっている。

なお、上記 [事案の概要] のとおり、本件では解除の有効性も争われていたが、本判決は、解除は有効であることを前提に、上記争点につき判断した。

2 下級審及び本判決の判示する内容

上記争点について、第一審は、特に理由を述べずに不動産も商法 521 条の「物」に含ま

れる旨判示したが、原審は、下記三つの理由から、同様の判示をした。すなわち、①商法 521 条は、不動産を分離上除外していない、②債務者の所有する不動産を占有する者が、当該債権の弁済を確保するために当該不動産に対して留置権を行使する必要性は、動産と変わらない、③留置権の対象となる不動産と当該債権の価額との不均衡が生ずる場合には、民法 298 条、301 条等の類推適用等によって、所有者と留置権者との利益の均衡ないし公平を図ることができる、との理由である。

本判決は、下記二つの理由から、上記 [判決の要旨] のとおりの判断をした。すなわち、①民法上「物」が有体物である不動産及び動産と定めた上 (民法 85 条、86 条 1 項、2 項)、留置権の目的物を「物」と定め、不動産を除外していないところ、商法 521 条に基づく留置権の目的物は「物又は有価証券」であり、不動産を除外することをうかがわせる文言はなく、他に同条が定める「物」を民法における「物」と別異に解すべき根拠は見当たらない、②商法 521 条の趣旨は、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定めたものと解されるどころ、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、不動産が同条の留置権となり得ると解することは、上記の趣旨にかなうものである、との理由である。

3 学説及び裁判例の状況

学説・裁判例ともに、不動産が商法 521 条に基づく留置権の目的物に含まれるかについては、判断が分かれている状況であった。

学説においては、かつては否定説¹が通説であったが、近時は、肯定説²が多数を占めている。

肯定説は、①商法 521 条の「物」の文言解釈や、②商人間の信用重視と取引安全という商事留置権の制度趣旨、③不動産が商品として現在流通しているという取引実態を重視して不動産も「物」に含まれるとしている。

一方、否定説は、①立法沿革と②実質論を主な根拠としている。すなわち、①立法沿革とは、中世イタリアにおいて商人間の留置権が成立した時には、不動産は留置権の目的物とはならないと考えられており、その商人間の留置権が明文化されたドイツにおける判例でも、商人間の留置権の目的物は、有体動産に限られるとの考え方が確立していたところ、日本で起草された旧商法は、そのドイツ旧商法を模範としたものであったため、不動産は含まれないこととされていたというものであり、②実質論とは、不動産について商人間の留置権を認めると、留置権と抵当権との競合が発生することになるが、民事執行法 59 条 4 項によると、留置権は、発生先後を問わず、事実上、抵当権に優先するものとして規定されており、抵当権設定後に、債務者が商行為によりこれを第三者に引き渡し、その相手方の商人から借金をすれば、相手方は、抵当権に事実上優先する商事留置権を取得することになり、抵当権設定時の担保価値の算定が困難になるというものである。

¹ 浅生重機「判批」金法 1452 号 22 頁等

² 江頭憲治郎『商取引法 [第 7 版]』253 頁注 2 (弘文堂、2013 年)、近藤光男『商法総則・商行為法 [第 6 版]』131 頁 (有斐閣、2013 年) 等

裁判例においては、東京高判平成 8 年 5 月 28 日金判 995 号 15 頁で初めてこの論点についての判断がなされたが（結論は否定）、その後も、高裁レベルで判断が分かれているという状況であった³。それらの判断の理由は、肯定・否定例ともに、上記述べた学説と概ね同様のものであった。

4 本判決の意義及び今後の課題

上記のとおり、高裁レベルでも判断が分かっていた状況であったところ、本判決は、この論点について、最高裁判所として初めて判断を示したものであり、実務上、上記の対立に終止符を打ったという意味で意義を有する。

また、今後、不動産について商人間の留置権が成立しないとの法律構成がとれなくなる点で、実務にも影響を与えるといえる。

中世イタリアにおいて留置権の目的物から不動産が除外されていたのは、中世ヨーロッパにおける外国取引において、外国の債務者からの支払いの担保のために、留置物との牽連性が必要な民事留置権より広く、質権の設定及び実行よりも簡便な担保が必要とされたことから商人間の留置権が成立したが、外国取引で債権者のもとに債務者所有の不動産が引き渡されることは考え難いため、不動産は留置権の目的物には含まれないものと考えられていた、という理由による。そうすると、否定説の根拠の一つである立法沿革については、不動産が商品として現在流通しているという取引実態には合わなくなっているといえそうである。

もっとも、不動産についての商人間の留置権を認めるのであれば、否定説の二つ目の論拠である抵当権設定時の担保価値の算定をいかに行うか、抵当権者と留置権者との優劣をどうするかといった実質的な問題⁴、また、原審において触れられていた、不動産の所有者と留置権者との利益の均衡ないし公平をいかに図るかという問題については、今後検討していくべき課題であると考えられる。

³ 肯定説に立つ裁判例として、大阪高決平成 23 年 6 月 7 日金法 1931 号 93 頁、東京高決平成 22 年 9 月 9 日金法 1912 号 95 頁等。否定説に立つ裁判例として、本文に挙げた東京高判平成 8 年 5 月 28 日のほか、東京高決平成 22 年 7 月 26 日金法 1906 号 75 頁等。なお、ここに挙げた否定説に立つ裁判例は、両方とも、商人間の留置権の目的物に不動産は含まれないという理由に加えて、「商行為によって自己の占有に属した」という要件を満たさないという理由も併せて述べたうえで、商人間の留置権は成立しないという判断をしている。

⁴ この問題について、前掲大阪高決平成 23 年 6 月 7 日は、「抵当権設定登記後に成立した不動産に対する商事留置権については、民事執行法 59 条 4 頁の『使用及び収益をしない旨の定めのない質権』と同様に扱い、同条 2 項の『対抗することができない不動産に係る権利の取得』に当たるものとして、抵当権者に対抗できないと解するのが相当である。」と判示している。