

「第315回判例・事例研究会」

テーマ：商事留置権による不動産の留置の可否

日 時	令和元年10月9日
場 所	湊総合法律事務所 第1会議室
報 告 者	弁護士 沖 陽介

【判例】

事件の表示	事件名 建物明渡等請求事件 事件番号 平成29年(受)第675号 判決 最高裁判所判決平成29年12月14日民集71巻10号2184頁
事案の概要	<p>株式会社X(上告人)は、平成18年12月、運送事業等を営む有限会社Y(被上告人)との間で、X所有の本件土地を目的とする本件賃貸借契約を締結し、本件土地をYに引き渡した。</p> <p>平成26年5月、本件賃貸借契約はXの解除により終了したため、Xは所有権に基づき本件土地の明渡し等をYに請求した。</p> <p>Yは、本件賃貸借契約の終了前から、Xに対し、Xとの間の運送委託契約により生じた、弁済期にある運送委託料債権と遅延損害金請求権の789万円余を有しているため、当該債権を被担保債権とする商法第521条の商事留置権が本件土地上に成立していると主張した。</p> <p>これに対してXは、商人間の留置権の目的物に不動産は含まれないと主張して争った。</p>
論点	商法第521条が定める「物」に不動産は含まれるか。
判旨	「3 そこで検討すると、民法は、同法における「物」を有体物である不動産及び動産と定めた上(85条、86条1項、2項)、留置権の目的物を「物」と定め(295条1項)、不動産をその目的物から除外していない。一方、商法521条は、同条の留置権の目的物を「物

	<p>又は有価証券」と定め、不動産をその目的物から除外することをうかがわせる文言はない。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。</p> <p>また、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認めたものと解される。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の目的物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。</p> <p>以上によれば、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」に当たると解するのが相当である。」</p>
--	---

- ※ 商事留置権に関しては、金融機関等からの借入により土地を取得した注文者が、当該土地上の建物の建築を建築請負人に注文し、建築工事が完成したものの、当該注文者が請負代金未払いのまま倒産したという場合に、当該土地に抵当権を有する金融機関等と当該土地に対する商事留置権を主張する建築請負人の間で争いになる事案が多く生じていた。