

研究ノート

土地に設定された抵当権の効力が その土地の地下車庫に及ぶかについて

足立清人

目次

1. はじめに－問題提示
2. 地下車庫の性質認定
3. 地下車庫に抵当権の効力は及ぶか
4. 土地と地下車庫の譲渡
5. 地下車庫の表題・保存登記, 地下車庫への抵当権の設定と実行(、法定地上権の成立)
6. まとめ

1. はじめに－問題提示

地下車庫が設置されている土地に抵当権が設定された。土地に設定された抵当権の効力が地下車庫に及ぶのか、という設問について検討していく¹⁾。

本設問の、時系列は以下のとおりである。

- ① Y(根抵当権設定者)は、ある区画の土地と当該土地の下にある地下車庫を所有していた。地下車庫に登記はされていない²⁾。
- ② YがX(根抵当権者)のために土地に根抵当権を設定した。
- ③ Xは、Yから弁済がなかったために、内容証明郵便によって、貸金の期限の利益の喪失通知を行い、1か月後の期日を定めて一括弁済を行うことを請求した。
- ④ 資金繰りに窮したYは、根抵当権がつい

た土地と地下車庫をZに譲渡した。

- ⑤ Zは地下車庫に表題・保存登記を行い、地下車庫に闇金業者であるBが、抵当権を設定した。ZはBの従業員である。
- ⑥ Bは、Zの債務不履行を原因として、地下車庫の競売を申し立て、Zの従業員であるCが地下車庫の買受人となった。
- ⑦ これを知ったYが本件土地の競売申立を行った。

本稿では、まず、本件地下車庫が独立した不動産、建物に当たるのか、または本件土地に付合するのか、本件土地と本件地下車庫の法的な関係をどう考えるべきかなど、地下車庫の性質認定を行う。次いで、本件地下車庫に抵当権(本設問では本件土地に根抵当権が設定されたが、以下、抵当権とする)の効力が及んでいるのかどうかを検討する。それを確認したあとで、本件地下車庫の譲渡、表題・

キーワード：不動産、建物、抵当権の効力が及ぶ目的物の範囲、主物・従物、附属建物、登記、地下車庫

保存登記の申請、本件地下車庫への抵当権の設定と実行が、法的にどう評価されるのかについて考察し、最後に、本設問の検討から改めて明らかになった論点を示して、今後の課題とする。

2. 地下車庫の性質認定

土地の下に設置された地下車庫が何に当たるのか、地下車庫の法的性質について検討する。地下車庫が、独立した不動産とされるのか、建物に当たるのか、あるいは、土地に付合して土地の構成部分となるのかによって、本件土地に設定された抵当権の効力が本件地下車庫に及ぶのかに影響を与えるからである。

まず、物の定義(外延)について確認する。

(1)「不動産」とは何か。不動産とは、「土地及びその定着物」のことである(86条1項)³⁾。不動産以外の物はすべて動産とされる(86条2項)⁴⁾。

「土地」とは、人為的に区分された一定範囲の地表面であり、その地中・空中を包含する概念である、とされる⁵⁾。

土地の「定着物」とは、土地に付着し、取引觀念上、一定の土地に継続的に付着させて使用されるもの、とされる⁶⁾。付着の程度は、土地から毀損しないで分離できないことまでは要求されず、容易に移動できない程度で足りる、とされる⁷⁾。定着物の不動産としての取扱いには違いがある⁸⁾。定着物には、①土地とは別個に独立の不動産として認められるもの、すなわち、建物⁹⁾(後述)と、②付着する土地の一部となり、土地に関する権利の変動に伴伴するもの、たとえば、鉄塔・石垣・溝渠・沓脱石などと、③その中間的な取扱いを受けるものとして、樹木が挙げられる(立木法の適用を受ける樹木の集団については、独立した不動産として取り扱われる(立木法2条1項)。立木法の適用を受けない樹木につ

いては、土地の一部という取扱いがなされるが、地盤から独立した別個の物として取引されれば、その樹木については独立した不動産としての取扱いがなされているようである)。②については、石垣のように、付着する土地に吸収され、土地とは別個の物とはされないものもあれば¹⁰⁾、鉄塔のように、建物とは言えないまでも、土地とは別個に経済的価値があるとされ、独立した定着物(不動産)と認められるものがあるように思われる¹¹⁾。したがって、すべての「定着物」が、「不動産」とされるわけではない。

(2)「建物」とは何か¹²⁾。民法に、建物について定めた条文はない。古い判例によれば、建物とは、「土地ニ定著シ風雨ヲ蔽ヒ人ノ出入ニ適スル工作物」であり、「屋根瓦ヲ葺キ上ケ荒壁モ塗り了シ天井モ床モ張りカカリタル程度ニ達シタル」ことが必要であるが、「凡ソ建物ハ其ノ使用ノ目的ニ応シテ構造ヲ異ニスルモノ」で、「新築スル場合ニハ建物カ其ノ目的トスル使用ニ適当ナル構成部分ヲ具備スル程度ニ達セサル限り末タ完成シタル建物ト称スル能ハスト雖建物トシテ不動産登記法ニ依リ登記ヲ為スヲ得ルニ至ルトキハ当該有体物ハ已ニ動産ノ領域ヲ脱シテ不動産ノ部類ニ入りタリ」、とされる。そうして、登記可能というためには、「所謂完成シタル建物ノ存在ヲ必要トセス工事中ノ建物ト雖已ニ屋根及周壁ヲ有シ土地ニ定著セル一個ノ建造物トシテ存在スルニ至ルヲ以テ足レリトシ床及天井ノ如キハ末タ之ヲ具ヘサルモ可ナリ」、とされる。その理由は、「此等ハ本件ニ於ケルカ如キ住宅用建物ノ完成ニ役立つモノニ外ナラサレハナリ」、とされる(大判大正10年10月1日民集14巻1671頁)。すなわち、住宅用建物とは、床や天井を備えなくても、屋根と周壁が設置されて、土地に定着していれば、独立した建物として認められ、不動産登記法により登記可能な状態に至っていることが必要

とされる。結局は、建物の使用目的を考慮し、法規の目的と社会観念で決するほかない、とされる¹³⁾。

不動産登記法上、登記可能な建物とは、「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならぬ」とされる（不動産登記規則111条）。すなわち、（表題）登記可能な建物になるためには、①「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有」すること（「外気分断性」）、②「土地に定着した建造物」であること（「定着性」、その継続が要求される）、③「目的とする用途に供し得る状態にある」こと（「用途性」¹⁴⁾、「人貨滞留性」）が必要とされる¹⁵⁾。不動産登記事務取扱手続準則77条では、建物認定の基準が例示されている。すなわち、「ア

駐車場の乗降場又は荷物積卸場。ただし、上屋を有する部分に限る。イ 野球場又は競馬場の観覧席。ただし、屋根を有する部分に限る。ウ ガード下を利用して築造した店舗、倉庫等の建造物、エ 地下停車場、地下駐車場又は地下街の建造物、オ 園芸又は農耕用の温床施設。ただし、半永久的な建造物と認められるものに限る」。建物として取り扱われないものの例として、「ア ガスタンク、石油タンク又は給水タンク、イ 機械上に建設した建造物。ただし、地上に基脚を有し、又は支柱を施したものを除く。ウ 浮船を利用したもの。ただし、固定しているものを除く。エ アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分）、オ 容易に運搬することができる切符売場又は入場券売場等」が挙げられている。建物認定に当たっては、これらの例示から類推して、その利用状況などを勘案して判定されることになる。不動産登記規則111条で、登記可能な建物の要件が示され、不動産登記事務取扱手続準則77条で、建物認定の基準の例が挙げられてはいるが、実際には、ある建造物が建物と認定できるか

どうかの判断が難しいケースも数多く存在する。

(3) そこで、地下車庫が「建物」に当たるか。地下車庫は、不動産登記規則111条の三つの要件を満たしているように考えられ、不動産登記事務取扱手続準則77条一号エによれば、地下駐車場が建物として例示されている¹⁶⁾ことから、地下車庫は建物と認定することができそうである。

また、東京競売不動産評価事務研究会による「競売不動産評価マニュアル」（判タ1075号110頁）によれば、土地の法面を掘削して作られた車庫（堀込式車庫）は、建物としての登記能力があると認められている。このことから、地下車庫は「建物」として認めることもできるだろう¹⁷⁾。

(4) しかし、地下車庫が、土地とは別個の不動産である「建物」として認定できるとしても、地下車庫の特性、すなわち、地下に埋設されており、土地と密着していることから、地表面に建築されている建物と同様に扱うことには違和感がある。通常の地上建物であれば、建物の取去は取り毀すだけだが、地下車庫の場合、その取去（撤去）は土地の崩落を招く可能性がある（「強い付合」）。したがって、地下車庫は、確かに建物と認定することもできそうだが、物理的独立性を失っており、土地に付合していると解することができないだろうか（もっとも、地下車庫を建物と認定してしまうと、日本民法では、建物と土地とは別個の不動産であるとされているので、地下車庫が土地に付合することはない^{18), 19), 20)}。

(5) これまで、土地所有者が地下車庫を設置したことを前提にして考えてきたが、土地所有者以外の者が地下車庫を設置した場合、どうなるだろうか。ある人が所有する土地の法

面を、他人が勝手に穿って地下車庫を設置することは考えられない。土地所有者以外の者が、地下車庫を設置する場合として考えられるのは、土地所有者が、土地の地下部分を他の者に賃貸するか（賃貸借契約）（借地借家法の適用を受ける）、土地の地下部分に地上権を設定するか（地上権設定契約）、または、区分地上権を設定するか（区分地上権設定契約）（269条の2）である。

区分地上権とは、1966年に民法に追加された制度で、土地を平面的にではなく垂直的に捉えて、そのある層の使用を目的とする権利である²¹⁾。登記も可能である（不動産登記法78条五号）。工作物を所有するために、地下または空間の上下の範囲を定めて設定される（269条の2）。工作物とは、建物、橋梁、道路、溝や堀、池、銅像、テレビ塔、穴蔵、トンネル、地下鉄、高架路線など、地上および地下の一切の建物とされる。区分地上権に基づいて地下に設置される工作物については、地表面の工作物と比べて、土地との一体性が強く、次のような問題がある、と主張される²²⁾。すなわち、①「地下に埋設された建物等については、土地（正確には土地の構成部分である土砂・岩石等）と切り離された建物自体を観念することが困難な場合が少なくない。これと関連して、かかる建物等の取去は、普通の建物の場合と違って、単に土地の原状回復を意味するのみであることが多い」とされ、また、②建物以外の地下の工作物についても、「通常の工作物の場合には、それが土地に『権原によって…附属させ』られた場合には、土地に付合しないと解されている（242但）。しかし、地中の工作物の場合には、工事の性質上、工作物は土地の本体的構成部分と化する（いわゆる『強い付合』）、と見るのが妥当である場合が少なくない」。このことから、これが「『工作物所有を目的とする』地上権といえるか、という別の問題が生じる」、とされ、③地上権者は、271条の準用によって、「土地に

対して、回復することのできない損害を生ずべき変更を加えることはできない」、とされているが、区分地上権による地下の工作物の設置は、「ほとんどつねに、土地に回復することのできない損害を生ずべき変更を加えるものである」ことから、区分地上権は、地上権の一亜種であるといっても、従来の地上権に関する理論の修正が必要である、とされている。

こうした議論からも、地下車庫が、（土地所有者によって設置されるにせよ、第三者によって設置されるにせよ、）工作物として土地に付合すると解することもできそうである。

3. 地下車庫に抵当権の効力は及ぶか

本件地下車庫に抵当権の効力が及ぶかについて検討する。

(1) 土地に抵当権を設定した場合、抵当権の効力は、その地上にある建物を除いて、抵当不動産に「付加して一体となっている物」（「付加一体物」）に及ぶ（370条）（建物に抵当権が設定された場合、抵当権の効力は、抵当建物とその「付加一体物」に及ぶ）。抵当権の効力が及ぶ目的物の範囲については、付加一体物とは具体的にどのようなものか、付加一体物が、「付合物」（242条）、「従物」（87条）とどのような関係にあるのかが論じられてきた²³⁾。付合物については、判例・学説ともに、抵当権設定の前後を問わずに、付加一体物となり、抵当権の効力が及ぶ、とする。また、抵当権設定時に存在した従物についても、抵当権の効力が及ぶ、とされる²⁴⁾。さらに、抵当権設定後の従物についても、学説は、抵当権の効力が及ぶと解し、裁判所も、（最高裁の判例は出されていないが、）抵当権の効力が及ぶ、としている²⁵⁾。

抵当不動産に付合した「付合物」に抵当権の効力が及ぶことは、それが抵当不動産の構成部分となることから、「付加一体物」を持

ち出すまでもなく、370条によって説明できる。しかし、「従物」に抵当権の効力が及ぶことについては、370条によって説明するか（判例・通説）、87条2項によって説明するか（有力説）かについて議論がある。判例は、（明確ではないが、）370条によって、抵当権設定時の従物に対して抵当権の効力が及ぶと判示しているようである（最判昭和44年3月28日民集23巻3号699頁：本判決は、宅地に対する根抵当権設定登記をもって、従物についても、対抗力が備わること示した判決である）。

(2) そこで、本設問の本件地下車庫に抵当権の効力が及ぶかについて、本件地下車庫を独立した「建物」と解するのであれば、370条は、土地に抵当権を設定した場合、抵当地上に存する「建物」に抵当権の効力は及ばないとするが、抵当地の地下にある本件地下車庫にも抵当権の効力は及ばない、と考えられる。この場合に、本件土地の抵当権が実行されると、未登記の本件地下車庫のために法定地上権が成立する²⁶⁾。

本件地下車庫が土地に付合していると解するのであれば、当然、本件地下車庫にも抵当権の効力は及ぶ。

(3) 第三者が地下車庫を設置していた土地に抵当権が設定された場合、抵当権の前提となる土地所有者の所有権は、地表面だけではなく、土地の空中・地下にも及ぶので、地下車庫を設置するための権利（借地権、地上権、区分地上権）と抵当権とは対抗関係（177条）になり、前者が優先する。

(4) ところで、本件地下車庫が「建物」と認定される場合、抵当権の効力は本件地下車庫には及ばない、としたが（上述（2）を参照）、この点について、少し考えてみたい。

(a) まず、土地と地下車庫とが、主物と従物の関係にあると考えられないだろうか。

「従物」とは、独立の物でありながらも、主物に従属して、その効用を助ける物とされ（87条1項）、主物の処分に従う（87条2項）。従物と認められるための要件として、①主物・従物ともに独立した物であること、したがって、主物・従物ともに、動産でも不動産でもよい、②主物の常用に供せられること、すなわち、主物の経済的効用を助けること、③主物と従物の場所的近接性、すなわち、主物と密着している必要はなく、主物の効用を助けるのに適当な場所にあること、④主物と従物との所有者が同一であること²⁷⁾が必要とされる。87条の趣旨については、主物の所有者の意思を推測した規定であるとする説と、社会経済上の観点から、従物の法律的運命を定めた規定であるとする説の対立がある。

本設問に似たケースに、東京高判平成12年11月7日判時1734号16頁²⁸⁾がある。本事件では、抵当権に基づく競売手続で、土地および地上の建物を競落した甲が、本件建物の下に設置されていた本件車庫も、本件土地の構成部分または本件建物の従物に当たるので、その所有権を取得した、として、本件車庫の保存登記の所有名義人である乙2に対して、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続などを求めた。本件車庫は、本件土地および本件建物に共同抵当権が設定される前に、居宅から約40センチメートル離れた所に建てられ、本件地上建物の敷地面は道路から1.8メートル高く、本件車庫は道路面と同じ高さに建築され、抵当権設定の約2年後に、表示登記がなされ、その約1ヶ月後に、乙2のための所有権保存登記、その約2年後に、乙3への所有権移転登記がなされたが、抵当権の設定登記はされていなかった²⁹⁾。

裁判所は、本件車庫が「住居の付属物である」というその経済的用途からして、また事実上本件土地の擁壁としての役割を果たし、本件土地の崩落と本件建物の倒壊を防いでいることから、本件建物の従物であるとともに、

本件土地の一部となっている、として、本件土地と本件建物に設定された抵当権の効力は本件車庫にも及んでおり、競売手続によって本件土地と本件建物の所有権を取得した甲は、本件車庫の所有権も取得した、とした。本判決は、本件車庫が、競売手続において件外建物とされていたが、地下車庫に抵当権の効力が及ぶという実体法上の効果の発生を妨げることはない、としたのである。また、裁判所は、本件車庫に抵当権設定登記がないからといって、原所有者が本件車庫を抵当権の対象から除外したことは当たらない、とした。さらに裁判所は、「本件車庫だけを独立して売買の対象とするようなことは通常考えられない」³⁰⁾から、乙2・乙3への本件車庫の売買契約・本件車庫の保存登記が抵当権の執行妨害と考えられる、として、乙2・乙3は、地下車庫に抵当権の設定登記がないことを主張する正当な利益を有しない、とした。裁判所は、本件車庫に対しての甲の競落による所有権取得と、本件車庫の売買契約による乙2・乙3の所有権取得とが対抗関係(177条)に立ち、本件車庫の売買契約と乙2・乙3の表示・保存登記は抵当権の執行妨害を目的としている、と解することができるので、乙2・乙3は甲の抵当権設定登記の欠缺を主張できない、としたのである。

本判決は、本件車庫が本件建物の従物であり、本件土地の一部であるから、抵当権の効力が及ぶ、としている。本判決の考え方を、本設問に当てはめるなら、本件地下車庫は、抵当権の設定された本件土地の一部とされて、抵当権の効力が及ぶと解することができる。また、本判決では、本件車庫を本件建物の従物と解しているが³¹⁾、本件土地の従物と解することもできないだろうか。本件車庫と本件土地とは、独立した不動産であり、場所的にも近接しており、同一人に帰属している。本件車庫には、本件土地の常用に供されるものようである。このように解せるならば、

本件車庫には、本件土地の従物として、抵当権の効力を及ぼすことができるだろう。これが認められるならば、本設問も、同様に考えることができるだろう。

(b) 地下車庫付き敷地に建物(居宅)が存する場合の取扱いについて、表示登記の専門家である土地家屋調査士の業界(表示登記の実務)では、建物と地下車庫とは別の建物であり、建物(居宅)が主たる建物で、地下車庫は附属建物として取り扱われている³²⁾。附属建物とは、ある建物に附属する建物であって、その建物と一体として1個の建物として登記される建物である(不動産登記法2条23号)^{33),34)}。一不動産一登記用紙(登記記録)の原則(不動産登記法2条5号)の例外である。たとえば、工場敷地内の作業場だったり、居宅の敷地内の車庫(建物と認定されるもの)や浴室などが、附属建物に当たる。「ある建物に附属する」とは、数棟の建物が基本的に、「効用上一体として利用される状態にあ」り、登記上、1個の建物として扱うことが所有者の意思に反しないことが要求される(不動産登記事務取扱手続準則78条1項)。主たる建物に抵当権が設定された場合に、附属建物に抵当権の効力が及ぶか、については、場合分けが必要となる³⁵⁾。附属建物が、主たる建物に付合していると考えられるような場合(「強い付合」)には、当然、抵当権の効力が及ぶ(大判大正7年7月10日民録24輯1141頁)。他方で、附属建物が、従物として認められるような場合(「弱い付合」)には、附属建物としての登記が必要と解する説³⁶⁾と、利用上の一体性が公示の役割を果たしているから登記は必要ないとする説³⁷⁾の対立がある。裁判例では、抵当権設定当時、未登記だった附属建物について、主たる建物の従物と認められて、主たる建物に対して抵当権が実行された場合、附属建物に対しても、その効力が及ぶ、としたものがある(東京高判平成16年9月10日金法1230号29頁)³⁸⁾。執行実務では、附属建物が1個の独立した建物として登記され

ている場合には³⁹⁾、抵当権の効力が及ばない件外建物（競売の対象外となる建物）と認定されているようである^{40)、41)}。というのも、不動産登記事務取扱手続準則78条1項にあるように、建物の個数（効用上一体として利用される状態にある数棟の建物を、1個の建物として取り扱うかどうか）の判断のためには、所有者の意思も重要な要素であり、附属建物が独立した建物として登記されている事実には、所有者の意思が反映されていると考えられるからである。この考え方を、本設問にも適用していくことができないだろうか。すなわち、日本民法では、土地と建物は別個の不動産なので、地下車庫を土地の附属建物として土地の登記簿に記載することはできないが、地下車庫を土地の附属建物的な存在として扱うことができるか、ということである。土地に抵当権が設定された場合、地下車庫は土地に密着している（強い付合）ことから、抵当権の効力が及ぶと。（他方で、地下車庫が既登記の場合には、抵当権者は、地下車庫に抵当権の効力を及ぼすためには、地下車庫に抵当権設定登記をする必要がある（それをしなかった場合、地下車庫に抵当権の効力が及ばなくても仕方ない）。）このように考えるのは、土地家屋調査士の表示登記実務で、地下車庫が地上建物の附属建物と認定されるのであれば、地下車庫と土地との関係は、場所的にも、経済的効用から考えても、より密接と考えられるからである。

上記 (a)、(b) のような考え方が認められるならば、本設問の本件地下車庫にも抵当権の効力が及ぶことになる。

(5) また、抵当権者の抵当権設定時の意思の解釈⁴²⁾として、土地に抵当権を設定した場合、土地に地下車庫が設置されていれば、地下車庫に対しても抵当権の効力が及ぶと解するのではないだろうか⁴³⁾。地下車庫を除外するのであれば、当事者間で、抵当権の効力が及ばない旨定めて、その旨の登記をすればよ

い（370条但書、不動産登記法1項4号）。もっとも、抵当権者が、実地調査をした際に、地下車庫があれば、将来の紛争を予防するために、地下車庫の登記関係を調べて、登記がなければ、表題・保存登記をさせて、抵当権設定登記をするか、あるいは、地下車庫の法定地上権の成立を覚悟して、地下車庫の存在を度外視して、抵当権を設定するかもしれない。抵当権者が、地下車庫の存在について知らなかったか、それを見落としたのであれば、地下車庫に抵当権の効力が及ばなくても仕方ない。抵当権者・抵当権設定者の合理的意思は何であるかが問題となる。

4. 土地と地下車庫の譲渡

抵当権は非占有担保（369条）なので、抵当権設定者には抵当不動産の使用収益処分が認められている。したがって、抵当権設定者Yは、抵当権の設定された本件土地と本件地下車庫を自由に譲渡することができる（抵当権は、抵当権の目的物とともに移転していく（抵当権の追及力））。本設問では、抵当権設定者Yが資金繰りに窮して、本件土地と本件地下車庫をZに譲渡した、とある。したがって、本件譲渡は、譲受人Zの属性（闇金業者の従業員）から考えても、YからZに対しての代物弁済か、譲渡担保と考えることもできる。他の債権者が（もちろんZも）、自分の債権の回収に積極的に取り組むことは、債権者の権利の正当な行使だから、（Zの債権の担保的措置とも考えられる）本件譲渡について、Xが異議を申し立てることはできない。しかし、本件譲渡に、とりわけ未登記の本件地下車庫の譲渡に、Xの抵当権を害しようという害意がある場合には（未登記の本件地下車庫に抵当権の効力が及んでいると解するのであれば、抵当権侵害・執行妨害の可能性が高い）、YまたはZを相手どって、不法行為責任の追及が考えられてもよい（Yに対して

は、担保不動産の損傷・減少を理由に、期限の利益の喪失を求めることも考えられよう(137条2項)。また、Xは、Yに対しての一般債権者として、本件譲渡がたとえ正当な譲渡であったとしても、Yの責任財産が減少したことを理由に、自らの被担保債権を保全するために、本件譲渡について詐害行為取消権を行使することも考えられる(424条)⁴⁴⁾。

5. 地下車庫の表題・保存登記、地下車庫への抵当権の設定と実行(法定地上権の成立)

(1) 本件土地と本件地下車庫の譲受人Zが、本件地下車庫の表題・保存登記を行ったことについては、本件地下車庫が独立した建物で、本件地下車庫に抵当権の効力が及ばないと考えるのであれば、たとえZへの譲渡が、抵当権者Xの抵当権を侵害する目的であったとしても、Zの行為に問題はない(不動産登記法47条1項を参照)。B(闇金業者)による本件地下車庫への抵当権の設定も同様である。C(闇金業者の従業員)の競落と法定地上権の成立も同様であり、その理由は、すでにXとYとの間で、本件土地にのみ抵当権を設定して、本件地下車庫に抵当権を設定しなかった時点で、本件地下車庫には、法定地上権の成立可能性が認められたからである。本件地下車庫に表題・保存登記を経由させ、抵当権設定登記をしなかった抵当権者Xの過失である。Xにできることは、Zが表題・保存登記をする前に何らかの手を打つことだったろう(前掲4.を参照)。

(2) 未登記だった本件地下車庫に何らかの構成で(前掲3.を参照)抵当権の効力が及ぶと解すると、譲受人Zによる本件地下車庫への表題・保存登記の設定は、抵当権者Xの執行妨害となりうる。Xが抵当権を実行して買受人が現れたとしても、買受人は、地下車庫

に抵当権の効力が及び、自分がその所有権を取得したことを証明するために、訴訟などの手続きを踏まないとならない。そのような火中の栗を取って拾ってまでして、本件地下車庫の買受申出をする人は現れないと考えられるからである。

(a) この場合、抵当権者は、第三者による表題・保存登記の申請行為が、「価格減少行為」に当たるとして保全処分による登記の抹消を求めることが考えられる(民事執行法55条1項)⁴⁵⁾。大阪高決平成6年2月28日金判976号10頁では、抵当建物所有者の妻が夫と共謀して、本件附属建物を譲り受けたと仮装して、本件附属建物に、妻名義の表示登記がなされたために、根抵当権者が、本件抵当建物などの一括競売の必要性和、相手方らの執行妨害の可能性を主張して、本件土地および本件抵当建物などの保全処分を求めた。裁判所は、本件根抵当権設定およびその設定登記前から存在する本件抵当建物の本件附属建物(従物と認定されている)は、本件抵当建物の根抵当権に基づく競売の対象となるべきであり、根抵当権に基づく競売開始決定後の現況調査直後になされた本件附属建物の表示登記は、本件執行手続きを妨害するためになされたものと解することができるので、「表示登記の申請行為は、売却のための保全処分の要件としての『不動産の価格を著しく減少する行為』に該当する」ことを認めた。しかし、保全処分による登記の抹消が認められたとしても、その後の処理-抵当建物の競売手続きにどのように含めるかが問題である、とされる⁴⁶⁾。

(b) また、実体法上の解釈論として参考になるのが、東京高判平成15年3月25日判時1829号79頁⁴⁷⁾である(もっとも、本判決は、競売による買受人が現れた場合の裁判例である)⁴⁸⁾。すなわち、本件土地と本件土地上の建物(主たる建物)に本件根抵当権が設定された当時、本件土地には未登記の本件附属建物が存在したが、後にその本件附属建物が、

贈与を原因として乙に譲渡され、所有権移転登記がなされた事件で、甲は、本件根抵当権は本件附属建物にも及んでおり、甲が競落により主たる建物の所有権を取得したことに伴い、本件附属建物の所有権も取得したとして、本件附属建物について、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を求めた⁴⁹⁾。裁判所は、本件根抵当権の効力の及ぶ不動産について、本件附属建物は、主たる建物の従物と言えるから、主たる建物の登記簿に附属建物として表示されていなくても、本件根抵当権の効力が及ぶことを認めた。そのうえで、競売手続による本件附属建物の所有権の取得について、主たる建物の所有権が競落によって甲に移転したのに伴って、甲にその所有権が移転した、とする。そうして、本件附属建物の贈与を原因とする乙への所有権移転登記について、「本件根抵当権の効力は、主建物の従物である本件建物〔附属建物〕に及んでいると解すべきであるから、その後、本件建物が乙に譲渡されたとしても、乙が取得するのは、根抵当権の負担付きの所有権である」、とした。すなわち、「建物の個数は、社会通念にしたがって定まるのであり、社会通念上、建物の構成部分に過ぎない附属建物を、「実体関係の表章にすぎない登記によって独立の建物とすることはできない」ので、「附属建物の表示登記の有無にかかわらず、抵当権の効力は附属建物に及び、抵当権の登記は、附属建物をも含んだ全体としての一つの建物についての公示たる意義を有する」から、附属建物の第三取得者が所有権移転登記をしたとしても、それによって抵当権の負担を免れることはできない、とする。また、本件附属建物に抵当権の効力が及ぶことを第三取得者に対抗するための登記の欠缺について、乙への所有権移転登記は、「本件根抵当権の実行を避け、競売を妨害する目的で、贈与を仮装してなしたものである可能性が高く、実体的な登記原因を有するとは認め

難いので」、その登記は無効というべきであり、仮に「その登記が有効であったとしても、…事実関係からすれば、乙は、いわゆる背信的悪意者として、本件建物について、本件根抵当権の登記が欠缺していることを主張する正当な利益を有する第三者には当たらない」、とした。すなわち、甲と乙の関係は対抗関係(177条)となり、乙は背信的悪意者に当たるから、本件附属建物についての根抵当権の登記の欠缺を主張することはできない、とされた⁵⁰⁾。

この実体法上の考え方を本設問に応用すると、本件地下車庫に抵当権の効力が及んでいると解する場合、抵当権者Xと本件地下車庫の表題・保存登記名義人Z・本件地下車庫の抵当権者B・本件地下車庫の買受人Cとの関係は対抗関係(177条)にあると考えられる。Z・B・Cは、その属性(闇金業者)からも、Xの抵当権を侵害する目的で、本件地下車庫の表題・保存登記を経由し、本件地下車庫に抵当権を設定して、本件地下車庫を買収したことから、背信的悪意者とされて、本件地下車庫について抵当権設定登記がないことを主張する正当な利益を有せず、Xは、本件地下車庫に対しての抵当権設定登記なしに、本件地下車庫に抵当権の効力が及ぶことをZ・B・Cに対抗することができると考えられる。ただし、本件地下車庫に、抵当権の効力が及んでいることが公示(登記面)に表れてこない点が問題である⁵¹⁾。

そこで、本件地下車庫に抵当権の効力が及んでいると解する場合に、抵当権者Xが、本件地下車庫に抵当権の効力が及ぶことを公示するための手段が必要となる(本設問では、譲受人Zが表題・保存登記する前の段階での手続きとなる)。最も実用的かつ実効的な手段が、附属建物(地下車庫)について、民事保全法上の処分禁止の仮処分と保全仮登記をすることである(民事保全法53条2項)⁵²⁾、とされる⁵³⁾。すなわち、未登記の附属建物に職権

によって所有権保存登記をして、附属建物についての抵当権設定登記手続請求権を保全するために、附属建物に対して処分禁止の仮処分と保全仮登記をして、抵当権設定登記手続請求訴訟の本訴の判決を得て、抵当権設定登記の本登記にする、という手段である。または、附属建物について、職権によって、所有権保存登記を経たうえで、附属建物を仮差押えして、抵当権実行の債務名義を得て、強制競売を申し立て、抵当不動産との一括競売に持ち込む、という手段も提唱される。もっとも、いずれの手段を取るにしても、抵当権者は、手続きのために、未登記の附属建物の所有権が抵当権設定者にあることの証明や、附属建物の建物図面を入手しなければならないという難点が伴う、とされる。本設問の場合、Xが本件地下車庫に抵当権の効力が及ぶことを公示するためには、Zが本件地下車庫の表題・保存登記をする前に、いずれかの手段を取ることになる。

6. まとめ

以上、抵当権の設定された土地に地下車庫が設置されていた場合に、本件地下車庫に抵当権の効力が及ぶのかと、本件地下車庫の表題・保存登記を利用した執行妨害への対抗策について検討した。

抵当権者としては、土地に抵当権を設定する場合、その地上・地下に附属建物や建造物がないか、慎重に実地調査をしなければならない(建物に抵当権を設定する場合にも、建物の現況を慎重に調査しなければならないのは、同様である)。地上・地下に附属建物や建造物がある場合、それが登記可能な建物であるかどうか、登記可能であれば、登記がされているかどうかを調査し、登記がない場合には、表題・保存登記を申請してもらって、抵当権設定登記をしなければならない。抵当権者が、抵当権設定の際に、これらの調査を

怠った場合、抵当権実行に当たって、何らかの問題が生じたとしても、侵害行為が相当に悪質でないかぎり、それを甘受しなければならない。

ところで、本設問を検討することによって、さらに検討が必要な問題が明らかになった。最後に、今後の検討課題として、それらを挙げることで、本稿を終えることにする。

①86条は、土地とその定着物を不動産とするが、建物以外の定着物について、その概念、法的な取扱いをどうするか、という問題。

②建物認定について、判例および不動産登記法で、建物の概念は示されているが、現実の建造物の建物認定については困難が伴う。建物の概念の再検討と、それによる現実の建造物の建物認定をどうするか、という問題。

③抵当権の効力が及ぶ目的物の範囲について、付加一体物の解釈。すなわち、未登記の附属建物や建造物、抵当権設定後の、とりわけ高額な従物について、抵当権の効力が及ぶのかどうか、という問題。また、特に附属建物に抵当権の効力が及ぶのかについて、実体法上の抵当権の効力の及ぶ範囲と、抵当権設定登記が公示する抵当権の効力の及ぶ範囲の関係はどう考えるか、という問題。

④附属建物や、登記を用いた新たな抵当権侵害、執行妨害に、どのように対処していき、予防していくか、という問題。

⑤執行手続きにおいて、実体法上の抵当権の効力が及ぶ範囲と、登記によって画定される差押えの効力の及ぶ範囲との関係をどう考えるのか、という問題(③の後段とも関連する)。

以上

1) 本設問は、2016年度「担保物権法講演会」のために、外部講師が提供してくれたものである。担当者の2016年度3年ゼミの学生が、本設問の解決に取り組んだ。本稿は、本設問に対しての拙い

回答である。

- 2) もととの設問では、地下車庫にはシャッターが付けられていない（Zに譲渡されたあとで、シャッターが設置された）、固定資産税も都市計画税も課税されていない、とされていた。本稿では、シャッターが設置されているかどうかは、地下車庫の建物としての認定にとって、さほど重要でもないと考えられたので削除した（不動産登記法上、建物と認定するための要件の一つである「外気分断性」に関わる）。また、固定資産税と都市計画税の賦課は、独立した建物としての認定に当たっては重要な要素であるが、本稿で取り上げる論点には大きく関わらないので削除した。
- 3) 不動産登記法上、「不動産」とは、「土地又は建物」とされる（不動産登記法2条1号）。
- 4) 定着物と動産の区別が難しいこともある。抵当権の効力が及ぶ目的物の範囲について、たとえば、石灯籠、仮小屋、仮植中の植物は、定着物とも動産とも解することができる。
- 5) 我妻榮『新訂 民法総則』（岩波書店、1965年）211頁。
- 6) 我妻『新訂 民法総則』212頁以下。
- 7) 林良平・前田達明編『新版 注釈民法（2）』（有斐閣、2010年）614・615頁〔田中整爾〕を参照。
- 8) 定着物は独立の不動産でなければならないかについても争いがあり、これを肯定する学説も少数だが存在する。林他編『新版 注釈民法（2）』615頁以下〔田中〕を参照。
- 9) 86条から、土地と建物とが別個の不動産であることが、論理必然的に導かれるわけではない。370条と388条から、土地と建物とが別個の不動産であることが分かる。不動産登記法2条1号で、不動産とは、「土地又は建物」であると定義され、同法34条以下で、土地の表示に関する登記の手続きが規定され、同法44条以下で、建物の表示に関する登記の手続きが規定されていることから、土地と建物とが別個の不動産であることが分かる
- 10) もっとも、86条は、物の不動産性を判断する条文であり、定着物が土地所有権に吸収されるか否かは、242条によって判断される。
- 11) ③の樹木と同様な取扱いがなされるが、樹木のような特別の公示方法（立木法や明認方法）がないので、取引の安全を確保することが困難である（林他編『新版 注釈民法（2）』616・617頁〔田中〕）
- 12) 鎌田薫他「不動産法セミナー（第21回）不

動産とは何か（1）」ジュリ1331号127頁以下；同「不動産法セミナー（第22回）不動産とは何か（2）」ジュリ1333号86頁以下；同「不動産法セミナー（第23回）不動産とは何か（3）」ジュリ1334号197頁以下；同「不動産法セミナー（第24回）不動産とは何か（4）」ジュリ1336号83頁以下を参照。

- 13) 我妻『新訂 民法総則』214頁。
- 14) 不動産登記事務取扱手続準則81条4項によれば、床から天井までの高さが1.5メートル以上なければならない。すなわち、人が使用するための空間がなければならない。
- 15) 山野目章夫『不動産登記法』（商事法務、2009年）201頁以下。それぞれの要件の詳しい内容については、財団法人『表示登記教材 3訂版』（2008年）60頁以下が参考になる。様々な建造物について、写真付きで、それが建物に当たるかどうかを示されている。この三要件に加えて、「取引性（取引適格性）」が挙げられることもある（山野目『不動産登記法』205・206頁は批判的）。
- 16) 『表示登記教材 3訂版』83頁。
- 17) 判タ1075号110頁によれば、未登記であっても、附属建物または件外建物として把握する必要がある、という。
- 18) 付合については、川島武宜・川井健編『新版 注釈民法（7）』（有斐閣、2007年）394頁以下〔五十嵐清・瀬川信久〕を参照。
- 19) 242条の「従として付合した」ことが認められる付合の基準についても争いがある。通説は、独立に所有権の対象となっていた物が不動産に付着して物理的独立性を失い、社会経済上、不動産そのものと見られるようになることをいう、とする（「強い付合」）（我妻榮・有泉亨補訂『新訂 物権法』（岩波書店、1983年）306頁以下）。これに対して有力説は、242条は、不動産の所有権の範囲を画する規定であり、物理的独立性を失っていることまでは必要とされず、「緩やかな結合」で足りる、とする（「弱い付合」）。そして、弱い付合の物に限って、242条但書の適用が問題になりうる、とする（星野英一『民法概論Ⅱ（物権・担保物権）』（良書普及会、1993年）124頁以下）。
- 20) もっとも、付合の機能・趣旨を、取引観念から考える説（取引観念上、独立性を有していれば、付合を認める。242条を、取引の安全を確保するために、所有権の及ぶ範囲を確定することにある、と解する説）によれば、地

下車庫と土地（地表面）が物理的独立性を觀念できないほどに密着していたとしても、土地所有者または賃借人、地上権者、区分地上権者は、地下車庫を独立した不動産として、売却したり、賃貸に出したりできることから、取引觀念上の独立性があると考えられて、付合が否定される可能性もある。

21) 香川保一「借地法等の一部を改正する法律逐条解説（八・完）」曹時19巻7号35頁以下：川島他編『新版 注釈民法（7）』890頁以下〔鈴木祿弥〕を参照。

22) 川島他編『新版 注釈民法（7）』895頁以下〔鈴木〕を参照。

23) 抵当権の効力が及ぶ目的物の範囲については、林他編『新版 注釈民法（2）』637頁以下〔田中〕：柚木馨・高木多喜男編『新版 注釈民法（9）』（有斐閣、1998年）27頁以下〔山崎寛〕が詳しい。

24) 大連判大正8年3月15日民録25輯473頁（87条2項に基づく）など。

25) 東京高判昭和53年12月26日下民集29巻9=12号397頁など。

26) 土地への抵当権設定時に、土地と同一所有者の未登記の建物があった場合にも、建物のために法定地上権は成立する（最判昭和44年4月18日判時556号43頁など）。

27) 87条の趣旨を社会経済上の必要性にあると考える立場によれば、従物は他人のも物であってもよい、とされる（我妻『新訂・民法総則』222・223頁）。

28) 塩崎勤「判解」登記インターネット3巻8号60頁：小林久起「判批」登情41巻12号99頁：小林征行「判批」金法1608号4頁。

29) 本件の事実関係は、塩崎・登記インターネット3巻8号60・61頁：小林・登情41巻12号100・101頁による。

30) 小林・登情41巻12号103頁は、建物要件に取引（適格）性を要求する最判昭和39年1月30日民集18巻1号196頁の判例法理に従って、独立した所有権の対象となる建物かどうかの判断は、「社会通念または取引上の觀念によって決するほかなく、単に建物の物理的構造のみからではなく、取引または利用の対象として観察した建物の状況も勘案しなければならない」として、「本件の場合、車庫を居宅の附属建物として登記することは可能であるとしても（不動産登記法93条の14〔現44条〕）、独立の所有権の対象となる建物として表示の登記をするのは相当でない。本件において車庫が住居と

別に取引されるということは取引社会の常識からみて想定不可能であって、このような物を独立の所有権の対象となりえるものと評価する必要はまったく認められない」とする。（小林の主張には賛同するが、）本件車庫が、住居と別に取引されることは、想定できると考えられる。たとえば、本件車庫を誰か第三者に賃貸することは可能である。

31) 地下に埋設されている建造物を地上建物の従物とみなす考え方は、ガソリンスタンドの地上建物に抵当権が設定された一連の裁判例・判例にもみられる。

仙台高決昭和39年2月12日下裁民事判例裁判集15巻2号257頁では、「民法第370条にいう『附加して之と一体をなしたる物』とは必ずしも物理的に附加一体をなしたるものたるに止まらず、経済的に不動産と一体をなしてその効用を助けるものを含み、その一体となった時期如何を問わないと解するのが相当であるから、右地下油槽は前記ガソリン給油施設として有機的に結合している右宅地建物の附加一体物と解することができ、従って右コンクリートブロック塀及び右地下油槽の各物件は共に本件抵当権の効力が及ぶものとして本件競売の目的物件となっているものといわなければならない」ことが認められて、鑑定人による最低競売価格の違法性を認めた。

東京高判昭和61年12月24日判時1226号68頁では、「その形状、設置状況等に照らし、本件地下タンクは、前記敷地の独立した定着物として不動産にあたり、これを除く本件諸設備はいずれも動産であるというべきであるが、これら本件地下タンクを含む本件諸設備は、右敷地の賃借権付の本件建物（一）（ガソリンスタンド店舗）を中心として、これと経済的に結合してガソリンスタンド営業に供せられており、社会通念上継続して本件建物（一）の効用を全うさせる役割を果たすものであることが明らかであり、本件建物（一）内の設備と本判決別紙図面のとりの構造で一部接続し、近接した場所的關係にあるから、すべて本件建物（一）の従物と認めるべきである。本件諸設備がなければ、ガソリンスタンドの営業が成り立たないとの点については、その逆のこともいえることはいうまでもなく、経済的価値の大小の点は、社会觀念からみた客観的効用の主・従を判断基準とすべき主物・従物の区別を左右する決定的要素とはならな

いというべきである。また、…本件競売手続において、本件諸設備について評価がされていないことが認められるが、このことは鑑定評価の方法の当否の問題にすぎず、本件諸設備が本件競売の対象とされなかったと解する根拠とはならない」とされて、本件諸設備に対しても抵当権の効力が及ぶことが認められた。

最判平成2年4月19日判時1354号80頁（上記判決の原告審）では、「地下タンク、ノンスペース型計量機、洗車機などの本件諸設備は本件根抵当権設定当時借地上の本件建物の従物であり、本件建物を競落したXは、同時に本件諸設備の所有権を取得したとする原審の判断は、正当として是認することができる」とした。

東京高判昭和61年12月24日と最判平成2年4月19日は、地下タンクを建物の従物と解して、抵当権の効力が及ぶ、とし、仙台高決昭和39年2月12日は、地下タンクを建物の付加一体物として捉えている。いずれも、経済的な効用性を重視しているように思われる。

本設問でも、土地上に建物が存在して、その建物に抵当権が設定されていれば、地下車庫は、その建物の従物として抵当権の効力が及ぶと解することもできた。

- ³²⁾ 旭川土地家屋調査士会・会長・辻雅巳先生からの教示による。
- ³³⁾ 山野目章夫『不動産登記法』207頁以下：飛沢隆志「附属建物と登記」（幾代通等編『不動産登記講座 2』（1977年））368頁以下を参照。附属建物に関わる議論については、鎌田他・ジュリ1336号82頁以下も参照。
- ³⁴⁾ 執行実務（および学説でも）では、差押登記のされた建物に対して、87条1項により従属関係にあるものを附属建物と呼んでいる。
- ³⁵⁾ 近年、附属建物やその登記を利用した抵当権侵害・執行妨害が問題となっており、抵当権の効力の及ぶ目的物の範囲と附属建物の問題については、別に論じなければならない。上田正俊他「表示登記を用いた執行妨害への対処」登情482号6頁以下：古賀政治「附属建物を用いた執行妨害に対する抵当権者および買受人の対応」登情482号34頁以下を参照。
- ³⁶⁾ 星野『民法概論Ⅱ』249頁。
- ³⁷⁾ 道垣内弘人『担保物権法 [第3版]』（2008年）138頁。
- ³⁸⁾ 東京高判昭和63年12月15日金法1240号35頁

も同旨。

- ³⁹⁾ もっとも、附属建物が1個の独立した建物として登記されたとしても、前掲・東京高判平成15年3月25日によれば、建物の個数の数え方は、社会通念に従うべきであり、登記は単に実体関係の表章にしかすぎないので、その附属建物に抵当権の効力が及ぶとすることも可能である。
- ⁴⁰⁾ 上田他・登情482号10頁を参照。道垣内『担保物権法』140頁も参照。
- ⁴¹⁾ 山野目『不動産登記法』243頁によれば、主たる建物の差押登記後に、附属建物について表題登記が申請された場合には、「申請を受けた登記官が、一定範囲の関係者に通知し、そのあいだ表示登記の実行を留保する仕組みは、表示登記制度の趣旨と背馳せず、立法論として考えられてよい」とする。
- ⁴²⁾ 抵当権設定契約の解釈とも考えられる。もっとも、その前に、抵当権設定契約の法的性質について考えなければならない。
- ⁴³⁾ 前掲・東京高判平成12年11月7日では、「本件土地及び建物に原所有者が抵当権を設定したときには、本件車庫は未登記だったのであるから、抵当権の設定登記がないからといって、これを抵当権の対象から除外する意思を表示したもとはいえない」とされる。
- ⁴⁴⁾ 中田裕康『債権総論 第三版』（2013年）249-257頁、特に248頁を参照。
- ⁴⁵⁾ 中野貞一郎『民事執行法 [増補新訂6版]』（青林書院、2011年）462頁以下を参照。
- ⁴⁶⁾ 古賀・登情482号36頁では、本件（大阪高決平成6年2月28日）のようなケースについて、保全処分決定によって、表示登記を第三者名義から債務者（抵当権設定者）名義にする嘱託による更正登記が認められるべきであり、主たる抵当建物の競売手続きに附属建物を含めて競売対象とする工夫がなされるべきである、とされる。上田他・登情482号21・22頁では、附属建物に所有権保存登記がなされたケースについて、所有権保存登記の抹消により、抵当権設定者名義への移転登記と差押登記の嘱託がなされ、差押えを同時に行うことが提唱される。さらに、競売による売却に付す前に、未登記附属建物への所有権保存登記が明らかになった場合には、執行裁判所が、物件明細書の備考欄に、「買受人が訴訟手続きにより所有名義を回復する必要がある」ということを記載して売却の対象にする、という方法

が考えられる、とされる〔上田正俊〕。登記悪用に対しての、その他の対抗策は、田中清隆「登記悪用による競売妨害とその対策－民事執行法上の保全処分による登記の可否を中心に」判タ1069号62頁以下を参照。

本稿を浅岡先生に捧げたい。

- ⁴⁷⁾ 松田佳久「判批」ひろば58巻4号55頁：梅村明剛「判批」判タ1154号42頁：原田純孝「判批」判タ1144号84頁：鶴巻暁「判批」ジュリ増刊『実務に効く担保・債権管理判例精選』21頁。
- ⁴⁸⁾ 前掲・東京高判昭和63年12月15日：前掲・東京高判平成12年11月7日：前掲・東京地判平成16年9月10日も同旨。
- ⁴⁹⁾ 本事件の根抵当権設定契約には、二つの特約が付けられていた。まず、本根抵当権の効力は、現在及び将来の附属建物等一切の附加物及び従物に及ぶ、という特約、そして、根抵当権設定者は、抵当権者Xの承諾がなければ、物件の現状を変更し、又は第三者のために権利を設定し、もしくは譲渡してはならない、という特約である。本事件の判決では、根抵当権設定者の特約違反の行為と、本根抵当権設定契約との関係が論じられていない。抵当権設定契約の法的性質・効力と、抵当権の効力が及ぶ目的物の範囲(370条)との関係については論じられることがないが、検討が必要な論点であると考えている。
- ⁵⁰⁾ 上田他・登情482号19頁〔山野目発言〕：古賀・登情482号35・36頁を参照。
- ⁵¹⁾ 上田他・登情482号21・22頁〔山野目発言〕を参照。本設問の場合、Xと本件地下車庫の抵当権者Bとの関係は、対抗関係と解することもできるが、問題である。Xの抵当権の登記が、登記面に表れてこないからである。
- ⁵²⁾ 生熊長幸『わかりやすい民事執行法・民事保全法〔第2版〕』（成文堂、2012年）342-344頁、351-353頁を参照。
- ⁵³⁾ 古賀・登情482号35頁：田中・判タ1069号61頁以下には、未登記の附属建物に、執行妨害を目的とした登記がなされることを予防するための方法が挙げられている。

※本稿の初校を受け取る直前に、2015年度末に、本学を退職した浅岡顕彦先生（経済法学科・財政学担当）の訃報に接した。学科の同僚教員として密に交流をしたわけではないが、浅岡先生からは、大学教員としてのあり方を学ばせていただいた。拙い出来で申し訳ないが、