民法　司法令７－１３　肢ア

第１　肢の結論

正しい

第２　抵当権の内容たる付加一体物に賃借権が含まれるか

１．問題の所在

建物所有目的で，賃貸された土地に築造された建物について抵当権が設定された。その抵当権の効力が，敷地の賃借権に及ぶか，付加一体物に賃借権が含まれるか（３７０条）問題となる。

２．結論および理由

（１）結論

付加一体物に従たる権利（８７条類推）は，含まれる。したがって，従たる権利である賃借権も抵当権の内容となる。よって，効力が及ぶとする，肢は正しい。

（２）理由

まず，前提として，賃借権は，従たる権利として，従物の規定が適用される。

物ではないが，賃借権がなければ主物である建物が適法に利用できなくなる。主物を助ける役割は，賃借権も従物と同様といえるからである。

もっとも，従物（従たる権利）は，不動産と付合はしていない。したがって，付加一体物とはいえず，抵当権の効力が及ばないとも思える。

しかし，不都合である。仮に，付加一体物にあたらないとすると，抵当権実行により建物を取得した者は，賃借権がないこととなる。その結果，競売の買請け人は，建物を明渡す必要がでてきてしまうからである。

このようなことを許しては，取引の安全上，問題である。したがって，付加一体物に従物（権利）も含むとする必要がある。

３７０条で，付加一体物とした趣旨は，抵当権は，物の交換価値を把握しているので，その限りにおいて効力を及ぶものである。そして，賃借権は，主物である建物の交換価値の一内容である以上，付加一体物に含まれると解するのが相当である。

よって，抵当権の効力は，敷地の賃借権に及ぶ。

以上