

月刊 登記情報

2014年7月号
54巻/7号

分かりやすい誌面で登記・供託関連実務をサポート



ABLと経営者保証に関するガイドライン

久保田清

動産・債権譲渡登記申請における事前提供方式の創設について

—動産・債権譲渡登記令の一部を改正する

政令等の施行に伴う動産・債権譲渡登記事務の取扱い— 金森真吾・吉田勝正

住宅再建・復興まちづくりの加速化措置(第五弾)と司法書士 小善真司

新連載 司法書士のためのABLの理論と実践

[第1回] ABLと司法書士業務 鈴木龍介

権利登記実務研究会報告

[第7回] 旧法の絡む相続について～相続法制の変遷から考える～ 小森谷祥平

司法書士のための与信管理講座

[第3回] 与信管理と分析・評価 菅野健一

BOOK REVIEW

『法人・組合と法定公告』(鈴木龍介編著 早川将和・北詰健太郎著) 内藤 卓

誌上講義 民事信託実務入門講座

[第8回] 自社株信託 宮本敏行

登記実務からの考察

[権利登記] 不動産登記における司法書士と依頼者との関係 奥西史郎

[権利登記] 工場抵当の効力の及ぶ範囲～太陽光発電事業担保をモチーフに～ 鈴木龍介・小野絵里

供託ねっと—実務から学ぶ供託—(第44回)

代理人に対する預貯金振込みの方法による供託金の払渡しについて 住川貴光

坂道をゆく [第19回] 行人坂・権之助坂 小林昭彦

最近の土地境界確定判決を散策する(第33回) 山口智啓

登記実務プラスα(7) 大野静香

合同会社の登記Q&A(9・完) 神崎満治郎

抵当権の実務Q&A(9) 青山 修

企業法務入門

～誰でもわかる企業法務のキソ～

[第7回] 登記・供託・裁判関連業務 堀江泰夫

商業登記掲示板/成年後見人ノート

通達・回答 商業・法人登記

○平26・5・23民商第49号

工場抵当の効力の及ぶ範囲 ～太陽光発電事業担保をモチーフに～

登記実務
からの考察

・権利登記・

司法書士法人鈴木事務所 司法書士 鈴木龍介
プラス事務所司法書士法人 司法書士 小野絵里

はじめに

現在、活況を呈している太陽光発電事業に関する融資において、いわゆる狭義の工場抵当が利用されるケースが散見される。

本稿では、太陽光発電事業における担保スキームを念頭に置きつつ、工場抵当の効力の及ぶ範囲について、現行の実務の取扱いを整理するとともに、今後の展望を検証してみたいと思う。

敷地の権利 ～なぜ、所有権でなければならないのか～

工場抵当法で規定される工場とは、営業のために物品製造や電気供給等の一定の目的に使用する場所であり（工場抵当法1条1項・2項）、工場抵当とは、工場に属する土地又は建物に（根）抵当権を設定し、当該（根）抵当権の効力を、土地又は建物の付加一体物のほか、その土地又は建物に備え付けられた機械器具等の工場供用物件（以下「工場供用物件」という。）にも及ぼせるとするものである（工場抵当法2条1項・2項）。

一方、工場に属する土地の地上権に設定された（根）抵当権の効力の及ぶ範囲については特段の規定がなく（工場抵当法2条1項・2項参

照）、物権法定主義の観点から、地上権を目的とする工場抵当は成立しないものと解されている（注1・2）。したがって、地上権者が地上権の目的である土地に発電設備を設置し、当該地上権に（根）抵当権を設定したとしても、地上権を目的とする工場抵当の設定登記は認められず（注3）、当該発電設備には（根）抵当権の効力が及ばないということになる。また、賃借権者が賃借権の目的である土地に発電設備を設置した場合には、そもそも賃借権が（根）抵当権の対象とならないため、賃借権を目的とする工場抵当の設定をすることはできないということになる。

工場供用物件の要件 ～なぜ、工場所有者の所有物に限られるのか～

工場抵当の効力の及ぶ工場供用物件については、明文の規定はないものの、工場の所有者の所有物に限られると解されている（注4・5）。

会社の代表取締役が、個人所有の建物と会社所有の機械器具に工場抵当を設定したという事案において、当該機械器具に工場抵当の効力が及ぶことを認めた判例はあるものの（注6）、その効力が及ぶためには、あくまで工場供用物件の所有者が工場に属する土地又は建物の所有者と同一である場合に限る旨を言及したうえで、

（注1） 香川保一『新訂不動産登記書式精義下巻（二）』1308頁（テイハン、1998年）

（注2） 香川保一『新訂工場及び鉱業抵当法』13頁（港出版社、1965年）

（注3） 「質疑応答4508 地上権を目的とする工場抵当権の設定の登記の可否」登記研究242号71頁

（注4） 前掲注2・香川35頁～36頁

（注5） 津島一雄『工場抵当・財団抵当の実務』44頁～45頁（商事法務、1971年）

（注6） 最判昭37・5・10金融法務事情309号3頁

本事案における固有の判断であることを明示しており、一般的に工場抵当の効力が第三者の所有物である工場供用物件に及ぶことまでを認めたものとはされていない(注7)。当該判決後に発出された登記先例において、工場に属する土地又は建物の所有者と工場供用物件の所有者が異なることが登記官の形式的審査において明らかである場合には、当該登記は受理されない旨の取扱いが示されている(注8)。

■「太陽光発電事業と登記実務～担保を中心として～」の補足等

「太陽光発電事業と登記実務～担保を中心として～」(本誌621号(2013年8月号)33頁～41頁/以下、「拙稿」という)は、各方面から多

くの反響を頂戴しており、まずはこの場を借りて、御礼を申し上げたい。ただし、いくつかの誤植や誤解を与えかねない表現等があったことから、一部は既に訂正の告知済みではあるものの(本誌625号(2013年12月号)110頁)、あらためて、本稿で次のとおり訂正及び補足をさせていただきます。

■実務のニーズと今後の展望

太陽光発電事業では、発電設備を設置する敷地について地上権又は賃借権が設定されるケースも少なくない。また、いわゆる特別目的会社(SPC/Special Purpose Company)を用いて発電事業を行うようなケースでは、グループ会社

(1) 【図表1 主な担保スキームの組合せ】(拙稿34頁)の訂正

【図表：主な担保スキームの組み合わせ】

土地			発電設備	売電債権	その他債権
賃借権	地上権	所有権			
譲渡担保・質権	(根) 抵当権		譲渡担保	譲渡担保・質権	譲渡担保・質権
—	工場抵当				
工場財団抵当					

(2) 「5. 工場抵当(1意義)」(拙稿38頁)の追記等

(1) 意義

工場抵当とは、(根) 抵当権の設定された土地又は建物が工場(工場抵当法1条)である場合に、(根) 抵当権の効力の及ぶ目的物の範囲が通常の(根) 抵当権よりも拡大され、付加一体物のほか(民法370条)、工場に備え付けられた機械・器具その他工場の用に供するもの(以下「工場供用物件」という。)に及ぶとされるものである(工場抵当法2条1項・2項)。太陽光発電施設は、営業のために電気の供給の目的に使用する場所として、工場抵当法に規定する工場に該当することから(工場抵当法1条2項)、工場抵当によって、敷地の所有権と発電設備を一括して担保に取得することができる。ただし、地上権又は賃借権を工場抵当の目的とすることはできないものと解されていることから、地上権又は賃借権を目的とする工場抵当の設定登記は認められない(注)。

(注) 「質疑応答4508 地上権を目的とする工場抵当権の設定の登記の可否」登記研究242号71頁

(注7) 前掲注5・津島48頁

(注8) 昭和37・10・4民甲2804回答

といえども敷地を所有する法人と発電設備を所有する法人とが異なるケースも見られる。このような場合には、発電設備の担保取得の方法として、動産譲渡担保や工場財団抵当（工場抵当法8条）が利用できるものの、事案の性質や保全の方針によっては、工場抵当を利用したいというニーズが存在するのも事実である。

賃借権については、そもそも通常の（根）抵当権の目的とならないため、工場抵当の設定を認める余地はないが、例えば、地上権に関しては「工場に属する土地」（工場抵当法2条1項）に地上権を含むものとする解釈や、第三者所有の工場供用物件に関しては工場供用物件を所有する第三者の承諾を要件とすることによって工場抵当の対象とする余地はないだろうか。工場抵当は、工場を構成する資産について、一定の

範囲で包括的に担保の対象とすることを可能とするものであり、太陽光発電事業に関する担保のみならず、今後もある程度の利用が見込まれるところであるが、明治38年の制度創設以来、大きな改正や解釈の変更がなされることなく現在に至っている。

本稿で言及した工場抵当の効力の及ぶ範囲について、その解釈の変更や法改正の可否を容易に決することができるものではないかも知れないが、現在の実務のニーズを踏まえ、工場抵当について、我が国の担保制度における位置付けやその改善点等を改めて検討すべき時期に来ているのではないだろうか。

（すずき りゆうすけ）

（おの えり）

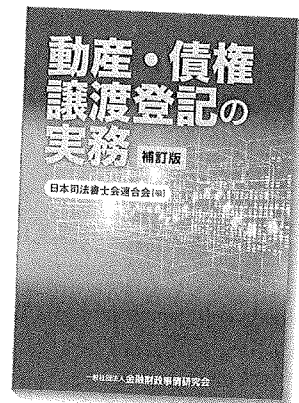
動産・債権譲渡登記の 実務 **補訂版**

日本司法書士会連合会 [編]
A5判・368頁・定価(本体3,000円+税)

動産・債権譲渡登記実務のスタンダード

◎主要目次◎

- 第1編 動産譲渡登記の実務**
第1章 総説／第2章 登記申請手続／第3章 登記ファイル・証明書
- 第2編 債権譲渡登記の実務**
第1章 総説／第2章 登記申請手続／第3章 登記ファイル・証明書
- 第3編 ABLの実務**
第1章 総説／第2章 ABLを取り巻く環境／第3章 ABLの手続の概要
- 第4編 民法改正と債権譲渡**
第1章 総説／第2章 債権譲渡についての提案の検討／第3章 今後の展望
- 資料 平17・9・30民商第2290号民事局長通達／平17・9・30民商第2291号民事局長通達／平23・1・31法務省告示第40号
- 条文索引・事項索引



一般社団法人 金融財政事情研究会 お申込先→株式会社 きんざい

〒160-8520 東京都新宿区南元町19
電話(03)3358-2891(直)FAX(03)3358-0037