

# 月刊 登記情報

675 2018年2月号  
58巻/2号

わかりやすい誌面で登記・供託関連実務をサポート

法窓  
一言

戸籍法改正の動き～マイナンバー制度の導入～  
渡邊ゆり

## 研究会だより

～登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会～

②登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会 第2回会議を開催 編集部

## 登記実務からの考察

【その他】法務局・司法書士会無料登記相談所「きけるっしょ」の取組み  
後藤力哉

認定司法書士が弁護士法72条に違反して締結した裁判外の和解契約の効力

加藤新太郎

供託ねっと～実務から学ぶ供託～(第83回)

裁判上の保証供託に係る取戻請求権に対して差押命令が送達された後、当該差押債権者が  
転付命令を得た場合における供託金の払渡請求について 北川 武

地籍図類の歴史(19) 古関大樹

坂道をゆく〔第62回・平戸〕御部屋の坂 小林昭彦

「地籍問題研究会」概要報告～第20回定例研究会を終えて～

草鹿晋一

知識から実務へ

「そこから先」を知るための定款対談～一般社団法人編～

第2回 一般社団法人のバリエーション 酒井恒雄/野上美和子

実務に活かす 判例登記法

第11回 工場抵当法第3条目録の記載の効力(最一小判平6・7・14)

小野絵里

近司連企業法務分野研究会報告

第4回 〔判例研究〕特別の利害関係を有する理事が加わってされた漁業  
協同組合の理事会の効力～株式会社の取締役会決議の効力を想定して～

日高啓太郎

続 公証役場利用案内Q&A 第7回 小林健二

■成年後見人ノート/成年後見掲示板/商業登記掲示板

実務の現場から

# 実務に活かす 判例登記法

## 第11回 工場抵当法第3条 目録の記載の効力

最一小判平成6年7月14日民集48巻5号1126頁  
(平成3年(オ)第1762号 配当異議事件)

プラス事務所司法書士法人 司法書士 小野絵里

### I 要旨

工場抵当法3条に規定する物件につき抵当権の効力を第三者に対抗するには、当該物件がいわゆる「3条目録」に記載されていることを要する。

### II 事件の概要

【1】 被上诉人であるX株式会社（以下、「X」という）は、有限会社A（以下、「A」という）の所有する建物（以下、「本件建物」という）に、順位1番の根抵当権を設定した。本件建物は工場抵当法に規定する工場であったが、Xは、当該根抵当権について、工場抵当法3条に規定する目録（以下、「3条目録」という）を提出していなかった。

【2】 上诉人であるY事業協同組合（以下、「Y」という）は、本件建物にXの根抵当権よりも後順位で抵当権を設定した。Yは、当該抵当権について、ミキサー、集塵機、ベルトコンベアー、各種計量器等の8点の物件（以下、「本件物件」という）を記載した3条目録を提出した。

【3】 本件物件は、それぞれ生コンクリートを製造するバッチャープラント（大規模なコンクリート製造装置）を構成する装置であり、いずれも本件建物の一部にボルトで固定されているか、又はボルトで固定されたフックで吊り下げられた状態であった。

【4】 その後、本件建物の競売手続が開始され、

本件物件の売却代金について、Yが優先して配当を受ける旨の配当表（以下、「本件配当表」という）が作成された。

【5】 Xは、Xが本件建物に設定した順位1番の根抵当権の効力が本件物件に及んでいると主張し、本件物件の売却代金について、XがYに優先して配当を受けるよう本件配当表の変更を請求した。

【6】 原審（福岡高判平成3年8月8日民集48巻5号1159頁）は、工場に属する土地又は建物に抵当権設定登記をすれば、備付けの機械、器具その他工場の用に供する物（以下、「工場供用物件」という）についても、第三者に対する対抗要件を備えることができるものであり、3条目録の提出によって対抗要件が具備されるものではないとし、Xの請求を棄却した第一審判決を破棄し、Xの請求を認容したところ、Yが上告した。

【図表1：本事件における登記の概況】

対象物件	X	Y
建物	抵当権設定登記あり (先順位)	抵当権設定登記あり (後順位)
工場供用物件	3条目録の提出なし	3条目録の提出あり

### Ⅲ 判 旨

#### 1. 結論

原判決を破棄し、被上告人Xの控訴を棄却した。

#### 2. 理由

##### (1) 3条目録に関する条文の文理解釈

工場抵当法では、i) 工場抵当権の登記をするには3条目録の提出が必要であること（平成16年法124号による改正前工場抵当法（以下、「平成16年改正前工場抵当法」という）3条1項）、ii) 提出された3条目録が登記簿の一部として、その記載が登記とみなされること（平成16年改正前工場抵当法3条2項・35条）、iii) 3条目録の記載に変更が生じた場合には変更登記が義務付けられていること（平成16年改正前工場抵当法3条2項・38条）が規定されている。本判決では、「各条項の規定するところに照らせば、工場抵当権者が供用物件につき第三者に対してその抵当権の効力を対抗するには、3条目録に右物件が記載されていることを要するもの、言い換えれば、3条目録の記載は第三者に対する対抗要件であると解するのが相当である。」として、条文の文理解釈が理由として示されている。

##### (2) 実行手続の簡明化

工場抵当法が適用されない一般の抵当権（以下、「一般の抵当権」という）では、抵当権設定登記による対抗力が従物にも及ぶとされる。原審では、一般の抵当権における取扱いとの整合性が、3条目録の記載が対抗要件ではないとした理由の一つとされたが、本判決では、「法が供用物件について3条目録を提出すべきものとしている趣旨は、供用物件が従物に当たるかどうかを問わず、一律にこれを3条目録に記載すべきもの」とすることで、「特定の供用物件が従物に当たるかどうかという實際上困難な判断を強いられ」ることを回避し、「工場抵当権

の実行手続を簡明なものとする」とにもあるというべきとして、一般の抵当権における取扱いとは異なる判断が示されている。

### Ⅳ 考 察

#### 1. 工場抵当制度の概要

##### (1) 制度趣旨

工場抵当法は、工場に関する資金調達を円滑にするため、明治38年に制定されたものである。当時の我が国の状況として、近代化によって高額の設備導入を目的とする資金調達のニーズが急激に増加したものの、一般の抵当権では、抵当権の効力の及ぶ範囲が限定的であったため、債権保全の観点から十分ではないことが課題とされていた。工場抵当法では、この課題を解決するための制度として、工場抵当権と工場財団抵当権という2種類の担保手法が設けられた。

このうち本事件で争われた工場抵当権は、工場に属する土地又は建物に抵当権を設定した場合に、付加一体物のほか工場供用物件にも抵当権の効力が及ぶとすることにより（工場抵当法2条）、抵当権の効力の及ぶ範囲を民法で規定する範囲よりも拡大させるものである。

##### (2) 成立の要件

工場抵当権は、特約で除外した場合又は工場への備付け行為が詐害行為に該当する場合を除き、工場に属する土地又は建物に抵当権を設定することによって当然に成立する。当事者間において工場抵当権とする旨の特段の合意することや、3条目録を提出して工場抵当権である旨の登記をすることは、いずれも工場抵当権が成立するための要件ではないとされる<sup>(注1)</sup>。さらに、工場抵当権の効力は、抵当権設定時の工場供用物件だけではなく、抵当権設定後に設置された工場供用物件にも当然に及ぶとされる<sup>(注2)</sup>。

#### 2. 一般の抵当権との比較

##### (1) 抵当権の効力が及ぶ範囲

(注1) 大判大9・12・3民録26輯1928頁

(注2) 前掲注(1)

## ①一般の抵当権

一般の抵当権の効力は、抵当権が設定された土地又は建物のほか、その土地又は建物の付加一体物に及ぶ（民法370条）。

従物については、付加一体物には含まれないとされ、工場抵当法が施行された当時は抵当権の効力が従物に及ぶことが否定されていたが<sup>(注3)</sup>、現在では、主物の処分に従うこと（民法87条2項）を根拠に、抵当権の効力が抵当権設定時の従物に及ぶとするのが判例の立場である<sup>(注4)</sup>。抵当権設定後に設置された従物についても、不動産と従物との物理的一体性、取引上の一一体性又は当事者の意思表示といった理由付けによって、おおむね抵当権の効力が及ぶことが認められている<sup>(注5)</sup>。

## ②工場抵当権

工場抵当権の効力は、抵当権が設定された土地又は建物、その付加一体物のほか、工場供用物件に及ぶ（工場抵当法2条）。従物と工場供用物件の関係は、必ずしも明確ではないものの、おおむね工場供用物件が従物よりも広い概念であると解釈されている<sup>(注6)</sup>。本判決では、「供用物件のうち抵当権設定当時工場に属する土地又は建物の従物であったものについては」という言及がされていることから、工場供用物件が従物よりも広い概念であることを前提としていると解される。

## (2) 抵当権設定登記によって対抗力が及ぶ範囲

## ①一般の抵当権

土地や建物への抵当権設定登記による対抗力は、従物にも及ぶとされる<sup>(注7)</sup>。

## ②工場抵当権

本判決以前の判例では、i) 傍論であるが3

条目録が第三者に対する対抗要件であるとの見解を示した上で、当事者間では3条目録の記載を要しない旨を判断したもの<sup>(注8)</sup>、ii) 抵当権設定者からの譲受人との関係において3条目録の記載が対抗要件であることを判断したものの<sup>(注9)</sup>が存在したが、後順位抵当権者との関係について直接に判断したものがなかった。

登記実務では、工場供用物件に対する優先権は、抵当権設定の登記の順位にかかわらず、3条目録の変更登記の順位による旨の取扱いが示されていた<sup>(注10)</sup>。

本判決は、後順位抵当権者との関係において、土地や建物への抵当権設定登記による対抗力が工場供用物件に及ばないこと、すなわち、工場供用物件に抵当権の効力が及ぶことを第三者に対抗するためには、当該物件が3条目録に記載されている必要があることを直接に判断した判例である。

## 3. 登記実務への影響

本判決は、後順位抵当権者との関係において3条目録の記載が対抗要件であることが示された点だけではなく、工場供用物件のうち従物に該当するものについても同様であることが明確にされた点においても、登記実務に大きな影響を与えた判例といえるだろう。

工場抵当権は、抵当権の効力が及ぶ範囲を一般の抵当権よりも拡大させるものであるため、本来的には担保権の効力を強める抵当権者にとって有利な制度である。しかし、その有利な効果を第三者に対抗するためには、3条目録の提出が必要とされるのであり、これを怠った場合には、従物であっても抵当権の効力を第三者に対抗できないという、抵当権者にとって一般

(注3) 大判明39・5・23民録12輯880頁

(注4) 大判大8・3・15民録25輯473号、最二小判昭44・3・28民集23巻3号699頁、最一小判平2・4・19判時1354号80頁

(注5) 大決大10・7・8民録27輯1313頁、大決昭9・3・8民集13巻241頁

(注6) 香川保一『新訂工場及鉱業抵当法』（港出版社、1965年）29頁～30頁、津島一雄『工場抵当・財団抵当の実務』（商事法務、1971年）39頁

(注7) 最二小判昭44・3・28民集23巻3号699頁

(注8) 前掲注(1)

(注9) 最二小判昭32・12・27民集11巻14号2524頁

(注10) 昭34・11・20民甲第2537号回答

の抵当権よりも厳しいルールが適用されることになる。

一方、工場抵当権が成立する「工場」とは、工場抵当法が規定する「工場」（工場抵当法1条）を意味するため、機械や食品の製造工場だけではなく、商品の包装・加工・集配のための物流センター<sup>(注11)</sup>、映画の撮影所、太陽光発電所、テレビ放送の施設といった「工場」という言葉からは一般に連想されないような施設であっても、工場抵当権が成立するケースも存在する。これは、当事者が工場抵当権とする旨の特段の合意をしていない場合であっても同様である。

したがって、抵当権設定登記に関与する司法書士としては、特に工場抵当権としたい旨の意向が明示されている場合以外にも、対象の土地や建物が「工場」に該当するかを検討するという視点を持ち、機械器具が担保評価に含まれているかを依頼者に確認するという対応をすることも、対抗力という登記の最重要の効果について依頼者との認識のズレが生じることを防ぎ、より良いリーガルサービスを提供するために、必要とされるスタンスといえるのではないだろうか。

#### 4. 3条目録の記載の程度

##### (1) 3条目録の記載内容

3条目録には、工場供用物件の種類、構造、個数又は延長、製造者の氏名又は名称、製造の年月、記号、番号その他同種類の他の物と識別することができる情報があるときには、その情報を記録しなければならない（工場抵当法3条2項、工場抵当登記規則3条・8条）。

##### (2) 概括的な記載の可否

軽微な附属物については、概括して「附属物一式」「附属品一切」などと記載することが認められるが（工場抵当登記規則3条・8条但書、財団登記事務取扱手続準則29条3号）、附属物とは認められない設備について概括的な記載をしたと判断された場合には、対抗力が否定

されることになる。

具体例として、施盤、研磨盤、ボール盤等の約50点の物件を個別に記載し「以上建物内に在る機械器具その他工具一切」と記載した3条目録を提出した場合に、当該建物に設置された「二馬力モーター付二機筒水圧ポンプ」に抵当権の対抗力が及ぶかが争われた事案において、軽微な附属物とは認められないとして対抗力が否定された判例がある<sup>(注12)</sup>。

#### 5. 実務のポイント

##### (1) 「工場」における担保手法

高額な設備導入の資金として融資を実行するような場合など、工場の土地や建物のほか、機械器具が担保評価に織り込まれるようなケースでは、一般の抵当権設定登記をするだけでなく、機械器具に対する担保権についても対抗要件を備える手法を選択することが重要である。

この選択肢の一つが、本事件において争点とされた3条目録の提出である。3条目録を提出して抵当権設定登記をした場合には、土地や建物の抵当権設定登記における「権利者その他の事項」欄に、一般の抵当権設定登記と同様の登記事項のほか、「工場抵当法第3条第2項目録作成」と記録されることにより、3条目録が提出されていることが公示される（後掲【図表2】）。関連する判例として、登記官の過誤によって3条目録を提出した旨の登記がなされなかったケースについて、目録に記載された工場供用物件に抵当権の効力が及ぶことを第三者に対抗できるとしたものがある<sup>(注13)</sup>。3条目録の作成にあたっては、前述のとおり、「附属物一式」「附属品一切」といった概括的な記載を加えることができるが（後掲【図表3】）、軽微な附属物以外のものについて対抗要件を備えたことにはならないため、保全上必要不可欠な設備が個別に記載されるよう当事者にアドバイスをすべきであろう。

一方、工場の機械器具に対する担保手法は、必ずしも工場抵当権に限られるものではない。

(注11) 昭47・3・24民甲第1311号回答

(注12) 前掲注(9)

(注13) 大判昭13・5・28民集17卷13号1143頁

【図表 2 : 工場抵当の登記記録例】

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成**年**月**日 第****号	原因 平成**年**月**日金銭消費貸借平成**年 **月**日設定 債権額 金**円 利息 年**% (年365日の日割計算) 損害金 年**% (年365日の日割計算) 債務者 東京都中央区八重洲*丁目*番*号 株式会社A工業 抵当権者 東京都千代田区九段下*丁目*番*号 株式会社B銀行 工場抵当法第3条第2項目録作成

【図表 3 : 機械器具目録の記載例】

工場抵当法第3条第2項の機械器具等の目録	
抵当権者	東京都千代田区九段下*丁目*番*号 株式会社B銀行 代表取締役 乙野 次郎
抵当権設定者	東京都中央区八重洲*丁目*番*号 株式会社A工業 代表取締役 甲野 太郎

川崎市川崎区宮前町*丁目*番地* 家屋番号*番*の建物					
種類	構造	個数又は延長	製造者の氏名 又は名称	製造年月	記号番号
レーザー切断機	鉄製	1台	株式会社**	平成**年**月	*****
コンプレッサー	鉄製	1台	株式会社**	平成**年**月	*****

上記の附属物一式

主なものとして、i) 工場財団抵当権 (工場抵当法8条)、ii) 動産譲渡担保権、iii) 対象物の種類によっては建設機械抵当権 (建設機械抵当法5条) や自動車抵当権 (自動車抵当法3条) 等の特別の動産抵当制度があげられる。  
i) 工場財団抵当権を用いる場合には、機械器

具を組成物件に含む工場財団に抵当権設定登記をすることによって、機械器具に対する抵当権の対抗要件を備えることができる。ii) 動産譲渡担保権を用いる場合には、機械器具に譲渡担保権を設定し、民法上の引渡し (民法178条) 又は動産譲渡登記 (動産及び債権の譲渡の対抗

要件に関する民法の特例等に関する法律3条)をすることによって、対抗要件を備えることができる。iii) 特別の動産抵当制度を用いる場合には、建設機械登記(建設機械抵当法7条1項)や自動車登録(自動車抵当法5条1項)といった特別の登記登録制度によって対抗要件を備えることができる。実務的には、これらの担保手法の特徴を踏まえた上で、当事者のニーズに最も合致した手法を選択することになるだろう。

#### (2) 一般の抵当権を工場抵当に変更する登記

本事件における先順位抵当権者Xのように、いったん、3条目録を提出せずに抵当権設定登記をした場合であっても、後日、3条目録を提出する変更登記をすることができる。この変更登記は、抵当権者と抵当権設定者との共同申請によって行う。

当該変更登記による優先弁済の順位について、先に3条目録を提出した後順位抵当権者の承諾を得た上で、先順位抵当権について3条目録を提出する変更登記をした場合の取扱いは必ずしも明らかではないものの、登記実務としては、先に3条目録を提出した後順位抵当権者の承諾を証する情報を提供する場合には、変更登記が付記登記で実行され、当該情報を提供しない場合には、変更登記が主登記で実行されるとされている<sup>(注14)</sup>。

## V 参考文献

- ・香川保一『新訂工場及鉱業抵当法』(港出版社、1965年)
- ・津島一雄『工場抵当・財団抵当の実務』(商事法務、1971年)
- ・香川保一『新訂不動産登記書式精義下巻(二)』1301~1355頁(テイハン、1998年)
- ・遠藤浩=鎌田薫編『基本法コンメンタール物権』(日本評論社、2005年)
- ・能見善久=加藤新太郎編『論点体系 判例民法<第2版> 3 担保物権』(第一法規、2013年)
- ・五十嵐徹『工場抵当及び工場財団に関する登記』(日本加除出版、2016年)

(おの えり)

(注14) 香川保一『新訂不動産登記書式精義下巻(二)』(テイハン、1998年) 1341~1342頁