

論 説

アメリカ統一商事法典（UCC）第9編における 不動産定着物の処遇

——従物に対する抵当権の効力拡張制度との
比較検討に向けて——

青 木 則 幸

- I 序 論
- II アメリカ法体系における不動産定着物上の担保権の位置付け
- III 定着物の概念と担保権の設定
- IV 対抗力制度—対抗要件（perfection）と優先的効力（priority）
- V 実行手続
- VI 結 語

I 序 論

抵当権の効力は、付加一体物（民法370条）はもちろん、従物（民法87条）にも及ぶ。理論構成には伝統的に鋭い対立が存してきたものの、抵当権の効力が及ぶことについては、ほとんど異論をみない。しかし、動産上に拡張された抵当権の効力の具体的内容となると、民法上の規定の不備もあって、なお議論の熟していない問題が存在する。

このような問題状況を窺わせる議論のひとつは、一定の種類の従物に対して抵当権の効力を遮断すべき場合の検討をめぐるものである。具体的には、まず、①抵当権設定後に目的不動産上に設置された従物の高額化に伴う議論がある⁽¹⁾。さらに、②この議論は、非典型担保による動産非占有担

保制度の解釈論・立法論上の進展と相俟って、従物上に競合する動産担保権と抵当権の優劣規範の議論にまで展開されつつある⁽²⁾。また、③別の視角からは、住宅購入者が抵当権設定後に設置したクーラーのような、一種の消費者保護の観点からの議論⁽³⁾も展開されている。

もうひとつは、従物上の担保権について、いかに優先弁済的効力や侵害に抗する効力を得させるのか、という点についてである。具体的には、④上述の議論②に接続する問題として、抵当権の効力を遮断された従物について、動産担保権の効力の内容をいかに解するかが問題となるし⁽⁴⁾、⑤抵当権の効力が及ぶべきことに問題がない場合でさえ、従物上の抵当権の効力が明確でない議論状況が存在する⁽⁵⁾。

以上のような議論に接するにつれて、不動産上の非占有担保権としての抵当権は、動産上の非占有担保権として十分な制度設計を与えられていないのではないかとの感を強くしてきた。抵当権者が有する担保権の効力を従物に及ぼす必要があるにしても、動産としての性質を失っていない従物上の担保権の効力は、動産上の担保権のあるべき効力として検討してみるべきではないか。すなわち、従物上の担保権が、目的財産としての従物の特性に十分配慮した独立の動産担保権であったならば、備えておくべき機

(1) 林良平「抵当権の効力」加藤＝米倉編『民法の争点』139頁（有斐閣・1978年）、近江幸治『担保物権法』134頁（第2補訂版・成文堂・2007年）、占部洋之「ドイツ法における抵当不動産従物の処分（一）（二・完）」民商111巻3号59頁・4＝5号195頁（1994-95年）など。

(2) 先駆的には、横梯次「従物と物概念の拡張」関法9巻5＝6号50頁（1960年）があるが、その後、古積健三郎「従物上に存在する複数の担保権の優劣関係」奥田還暦『民事法理論の諸問題下巻』（成文堂・1995年）が詳細である。また、占部・前掲注（1）にも同様の視点が含まれている。

(3) 鎌野邦樹「「抵当権と従物」論」早法64巻3号79頁（1989年）、柚木＝高木編『新版注釈民法（9）』61頁〔山崎寛〕など。

(4) 前掲注（2）引用文献参照。

(5) 我妻榮『新訂担保物権法』（1968年）270頁以下、高木多喜男『担保物権法』（第4版・有斐閣・2005年）159頁以下、横梯次「建物と備付施設との集合体と従物法理（三・完）」民商106巻1号1頁（1992年）など。

能を検討したうえで、その示唆を、抵当権者が従物上に担保権の効力を及ぼす場合にもフィードバックする、という検討が必要なのではないか。

このような問題意識をもちつつ、外国法から比較法上の示唆を得ようとすると、アメリカ法において、不動産定着物（fixture）上の担保権が、人的財産担保権に関する UCC 第9編に包摂されていることが目を引く⁽⁶⁾。本稿は、その手始めとして、UCC 第9編の現行の明文規定による処遇を確認しておこうとするものである。幸い、早稲田大学比較法研究所の創立50周年を記念する本号に執筆の機会を与えられたことから、許された紙幅の範囲内で、コンパクトな説明を試みることにしたい。

この点、現行法の位置づけの検証には史的考察を要するし、UCC 第9編が具体的な明文規定を置かない諸要素についてはモーゲージ法をも含めた判例法の検証が不可欠である。さらに、アメリカ法の示唆を、わが国の議論にいかに関接させるかという点についても、慎重な考察を必要とする。これらの検討に関しては、別稿を予定している。

II アメリカ法体系における不動産定着物上の担保権の位置づけ

アメリカ法では、不動産を目的とする担保制度と、動産を目的とする担保制度は峻別されている。不動産担保制度にはモーゲージ制度が該当する。これは未だ不統一の州法に拠る。一方、動産担保制度に該当するのは、UCC 第9編に基づく担保権である。

定着物は、不動産権の客体となる。本来 UCC 第9編は、不動産権の客体を同編の適用から除外している（§9-109(d)(11)）。しかし、定着物を目的とする担保権は、例外であり、UCC 第9編に基づく担保権の設定が可

（6） 先行研究としては、横俤次『担保物権法』（有斐閣・1981年）149頁、大和田実「米国における動産担保法の形成（二・完）」法協95巻4号134頁（1978年）160頁にまとめた説明がある。また、断片的には、UCC 第9編の概説書でも、しばしば紹介されてきた。例えば、現行法典の概説書として、國生一彦『改正米国動産担保法』（商事法務研究会・2001年）191頁以下等。

能である (§9-109(d) (11) (B))。一方で、UCC 第 9 編は、不動産法 (real property law) に基づく担保権の設定を排除しない旨の明文規定 (§9-334(b)) を置いており、多くの法域ではモーゲージ法による担保権の設定も可能である⁽⁷⁾。ただし、同一の定着物上に複数の担保権が競合する場合には、その優先関係の判断について、UCC 第 9 編の対抗力制度に服することとなる。この点から、事実上、定着物上の担保権の設定は UCC 第 9 編に拠るべきこととなり、UCC 第 9 編に、不動産担保権との協働関係を図る規定 (モーゲージ法による定着物上の担保権に、UCC 第 9 編の担保権としての対抗力を備えさせる要件等。後述。) が置かれている。

III 定着物の概念と担保権の設定

1 定着物 (fixture) の概念

UCC 第 9 編において、定着物は、次のように定義されている。「先行不動産権 (particular real property) に関連づけられたために、当該物上に不動産法に基づく権利 (an interest) が生じている物品 (goods)」である (§9-102(a) (41))。そして、「本編に基づく担保権は、定着物である物品上に設定されうるし、また、定着物となる物品上に存続しうる。」 (§9-334(a)) とする。

ただし、「本編による担保権は、土地上の改良物に組み込まれた通常の建築資材 (ordinary building materials) 上には、存しえない」 (§9-334(a)) とも規定する。

以上の分類について、UCC 第 9 編の公式解説 (Official Comment) は次のように述べる。「§9-334は、物品について次の 3 類型を承認している。(1)動産 (chattel) としての性質を完全に有しており不動産の一部になり得

(7) この点の検証は、モーゲージ法の検討によることになるが、別稿に譲る。

ないもの、(2)不動産の本質的構成部分 (integral part) となっており、金融の目的で動産としての性質を保有し得ない、通常の建築資材、および、(3)一定の目的では不動産となったが、動産金融の対象とする可能性が失われている中間的な種類である」⁽⁸⁾と。もちろん、上記(3)の類型が定着物である。

では、定着物に該当するか否かは、どのように判断するのか。この点、UCC 第 9 編は、何ら規範を示していない。州法に委ねているのである⁽⁹⁾。

2 担保権の設定 (attach)

定着物上に、担保権を設定する方法について、UCC 第 9 編は特段の規定を置いていない。定着物上に設定される約定担保権としては、不動産担保権と動産担保権が考えられるが、前者は、各法域のモーゲージ法による⁽¹⁰⁾、後者は、UCC 第 9 編の一般的な規定に基づく、動産上の担保権の設定にすぎないのである⁽¹¹⁾。

(8) U.C.C. §9-334 cmt. 3.

(9) この点に関しては、判例・学説上、きわめて層の厚い議論がある。本稿の紙幅にはとても収まらないので、別稿で検討を試みることにし、文献等の紹介もそちらに譲る。

(10) See, e.g., NELSON & WHITMANN, *supra* note, REAL ESTATE FINANCE LAW 804 (4th ed. 2001). なお、前掲注 (3) の検討とあわせて別稿を予定している。

(11) UCC 第 9 編に基づき、定着物の用途で用いる動産上に担保権を設定する方法としては、次の方法が考えられる。

担保権を発生させる (creates or provides for) のは、「担保合意 (security agreement)」すなわち「担保権を発生させる合意」 (§9-102(a) (73)) による (§9-201(a))。ただし、担保権が目的物上に設定 (attach) されるためには、設定の要件を充足しなければならない。設定の要件は、一般に次のように規定される。「担保権は、目的財産につき、債務者に対して強行可能になるときに、目的財産上に設定される。ただし、明示の合意により、設定時点を遅らせることは妨げない。」 (§9-203(a))

目的物が定着物たる物品である場合、設定の具体的要件としては、主として、次の要件が予定されている。「(1)対価 (value) が供されていること、(2)

IV 対抗力制度—対抗要件 (perfection) と優先的効力 (priority)

1 担保権の対抗力制度に関する概念の整理

UCC 第 9 編は、定着物上に、不動産担保権と動産担保権が競合している事案の存在を前提に、優劣の判断基準に関して、詳細な規定を置く。

前提として、UCC 第 9 編の対抗力制度について、整理しておく⁽¹²⁾。UCC 第 9 編は、目的財産上に設定され (attached)、対抗要件を具備された (perfected) 担保権 (security interest) について、同一目的物上の他の権利に対する優先 (priority) を付与するという制度設計をとっている。ただし、次の 2 点で、特徴的な制度となっている。第 1 に、設定より先に、対抗要件を具備することも可能である。ただし、担保権が対抗要件を具備する (=perfect になる) のは、設定がなされた時である (§9-308(a))⁽¹³⁾。第 2 に、対抗要件を具備した (perfected) 担保権であるから

債務者が目的財産上の権利を有するか、目的財産上の権利を担保権者に移転する権限を有すること」に加え、「(A)債務者が、目的財産の記載のある担保合意を認証していること」である (§9-203(b)(3))。ここで「認証」とは、「(A)署名をするか、(B)人を真にその人であると立証しかつ記録を受け入れる現時の意思をもって、象徴を発効その他の手法で採用するか、記録を全部ないし一部符号化するか同様の手続をとること。」 (§9-102(7)) をいう。

ただし、担保権の設定の要件として、上記(A)にかえて、「(B)債務者の担保合意に基づき、担保権者が目的財産を §9-313 によって占有する」 (§9-203(b)(3)) ことも可能である。担保合意によって設定されることは同じであるが、目的物を担保権者が占有している場合には、法的認証手続を省略することができるのである。担保権者が定着物用動産の売主である場合など、この要件によることも考えられる。See, Alphonse M. Squillante, *The Law of Fixtures : Common Law and the Uniform Commercial Code Part II : The UCC and Fixtures*, 15 HOFSTRA L. REV. 535, 546 (1987).

- (12) この点については、拙稿「UCC 第 9 編の対抗力制度と取引実態」NBL836 号46頁 (2006年) で検討を試みた。訳出の際の用語法については、これにあわせることとする。

といって、常に、優先の効力を付与されるわけではない。UCC 第9編は、対抗要件具備の原則的効果として、わが国の同概念類似の効果を規定する。しかし、具体的状況を指定した多数の例外規定を置く。後者に該当する場合には、UCC 第9編が明文で「パーフェクトな担保権」であると認める担保権も、他の一定の権利に敗れうるのである。

以下では、定着物担保権について、この意味での対抗要件制度と優先規定の内容を、順に検討する。

2 対抗要件 (perfection)

(1) 定着物登録 (fixture filing)

定着物の対抗要件 (perfection) として、主として予定されている制度は、「定着物登録 (fixture filing)」と呼ばれる登録制度である。UCC 第9編に基づく登録制度の中でも、通常の登録 (filing) 制度⁽¹⁴⁾とは区別されており、次のように定義されている。「定着物であるか、あるいは、定着物になることになる物品を対象とする貸付証書 (financing statement) の登録で、§9-502(a) 及び(b)を充足するもの」 (§9-102(a) (40))。

ここで、「貸付証書」とは、登録のために作成される証書のことである。かかる貸付証書を、登録所 (filing office) に綴じ込み管理 (file) してもらい、一定の方式で公の閲覧に供するという制度設計自体は、通常の登録の

(13) 近時、この特徴を重視して、「perfection」の概念を「対抗要件」と訳出することに異を唱える有力説がある。森田修『アメリカ担保倒産法』（商事法務・2005年）86頁。浮動担保に属する事案類型に限定して「perfection」の機能を検討すると説得的な主張ともいえるが、UCC 第9編が種々の事案類型間の用語法の統一を重視する編成をとっている点から考えると、むしろ UCC 第9編の「perfection」そのものは「対抗要件」に近似する用語というべきである。なお、わが国の概念にはない特殊性を多く孕むことについては、異論をみないところである。

(14) UCC 第9編の通常の登録制度については、わが国でも研究の蓄積が厚い。さしあたり、この点を中心課題とする研究として、三林宏「動産・債権・権利の担保化と対抗要件制度（序論）」早法69巻4号263頁（1994年）、98年改正後の研究として森田・前掲注（13）87頁以下を挙げるに留める。

場合とかわらないが、次の点で差異がある。

第 1 に、貸付証書の必要的記載事項が追加されている。まず、通常の登録制度と同一の記載事項として「(1)債務者の名前、(2)担保権者ないし担保権者の代理人の名前、(3)貸付証書の対象となる目的財産の指示 (indicates)₍₁₅₎」 (§9-502(a)) を必要とする。そして、これに加えて「(1)当該貸付証書がこのタイプの目的財産（訳注-定着物）を対象としている旨の指示記載」、 「(2)当該貸付証書が不動産登録書類に〔登録のために〕綴じ込まれることになる (file) 旨の指示記載」、 「(3)目的物が関連付けられる不動産についての記載」₍₁₆₎、 「(4)債務者が不動産上に登録された権利を有していない場合には、登録上の不動産所有者の名前の記載」を必要とする。

第 2 に、かかる貸付証書を綴じ込み管理する登録所が、UCC 第 9 編が予定する通常の登録所と異なる。この定着物登録としての貸付証書の登録は、「関連する不動産のモーゲージの登録のために指定された事務所」でなされねばならない (§9-501(a)(1)(B))₍₁₇₎。

第 3 に、登録所が行う、貸付証書の公開方法が異なる。この点、UCC 第 9 編は、一般に、登録所 (filing office) に、次のことを義務付けている。「(1)綴じ込まれた登録書類に固有の番号を付ける。(2)綴じ込まれた登録書類に付与された番号と綴じ込みの日時を提示した登録書類をつくる。(3)綴じ込まれた登録書類を管理し公衆の閲覧に供する。(4)綴じ込まれた登録書類の索引を作る。」 (§9-519(a))。この索引の作り方に特徴がある。すなわち、定着物登録の場合、「(1)債務者の名前および貸付証書上に記載さ

(15) 貸付証書に求められる目的財産の指示の程度については、§9-504が次のように規定する。「(1)§9-108に従う目的財産の記述か、あるいは(2)当該貸付証書が全ての財産ないし全ての人的財産を対象とする旨の支持」である。

(16) なお、本号には、立法権を有する各法域に採否の選択が委ねられている補足規定をつけている。「[当該記載が不動産モーゲージの登録書類中に含まれている場合に、州法に基づくモーゲージの犠牲通知の効力を生じさせるに十分な程度の記載]」というのである。

(17) 登録所制度は州によって異なり、通常の登録であっても、UCC 第 9 編による統一は行われていない。

れている各所有者の名前を基準に、彼らが不動産モーゲージに基づく設定者である場合と同様の方法で、索引をつくらねばならず、かつ、(2)州法がモーゲージの登録の索引についてモーゲージ権者の名前を基準に索引をつくることを規定してある場合には、担保権者がモーゲージ権者である場合と同様に、担保権者の名前を基準に索引を作らねばならない。あるいは、財産の記載によって索引を作っている場合には、貸付証書に記載する不動産モーゲージの登録である場合と同様である。」（§9-519(d)）⁽¹⁸⁾。

以上のように、UCC 第9編に基づく定着物登録制度は、必要的記載事項こそ UCC 第9編の規定によるものの、その公示を、各法域の不動産登録所に委ねているのである。

(2) 不動産モーゲージ登録による定着物登録の代替的効力

また、定着物登録には、代替的制度が承認されている。すなわち、下記の要件をすべて充足する場合には、「不動産モーゲージの登録書類が、その登録の日付を基準として、定着物登録として登録された貸付証書として有効である」（§9-502(c)柱書き）とする。要件とは、「(1)当該モーゲージ登録が、対象とする物品…を指示していること」、「(2)登録書類上記載された不動産に関連する定着物であるかそれになることになる物品であること」、「(3)登録書類が本条でいう貸付証書の要件を充たしていること。ただし、当該貸付証書が不動産登録書類に「登録のために」綴じ込まれることになる（file）旨の指示記載は除く。」「(4)登録書類が「適切に」登録されていること。」である（§9-502(c)）。

これにより、モーゲージ法に基づく担保権を定着物上に有する担保権者（モーゲージ権者）も、その不動産担保権の登録時に、定着物に関する

(18) もっとも、本文に述べたように、定着物登録を管轄するのは不動産登録所であり、通常 UCC 第9編が予定する人的財産登録所とは異なる。それゆえ、各法域の事情に合わせて規定を変更できるよう、調整規定が予定されている（§9-519(i)）。

UCC 第 9 編所定の記載を加えることで、UCC 第 9 編の対抗要件を具備することができるのである。

(3) その他、対抗要件として利用されうる制度

定着物上の担保権の対抗要件について、UCC 第 9 編に明文規定があるのは、上述 2 制度である。しかし、専用の明文規定がなくとも、一定限利用の予定される制度が存在する。

この点、後述の優先 (priority) 規定との関係で、利用されうるものが予定されているのは、① UCC 第 9 編に基づく通常の登録制度⁽¹⁹⁾ と、② UCC 第 9 編が、消費者物品⁽²⁰⁾に売買代金担保権が設定される場合について承認している、設定されただけで対抗要件が備わっているものとする制度である⁽²¹⁾。ただし、定着物担保権について、これらの対抗要件制度の利用が予定されているのは、本稿 3.(3)B で後述する場合に限られる。

なお、定着物も動産であるし、定着物担保権の対抗要件を限定列挙する規定もないことから、更に別の対抗要件制度の適用がある可能性も絶無とはいえないとされる。ただ、定着物用動産である場合には、實際上、ほぼ上記の制度に限られるようである⁽²²⁾。

(19) 本稿で詳細を説明する余裕はないが、不動産登録機関に公示が委ねられる定着物登録とは異なり、別の人的財産登録所で公示を行うことになっている点を強調しておく。

(20) 「主として個人や家族ないし家事目的で利用され、あるいは、その利用目的で売買される物品」 (§9-102(a) (23))。

(21) 消費者物品上の売買代金担保権の対抗要件は、設定 (attachment) がなされたときに、備わっている (§9-309(1)) とする。「オートマチック・パーフェクション」と説明される公示を伴わない対抗要件である。

(22) STEVEN L. HARRIS & CHARLES W. MOONEY, SECURITY INTERESTS IN PERSONAL PROPERTY 504 (4th ed. 2006).

1 定着物上の担保権の優先規範

(1) 対抗要件を具備していない定着物上の担保権の対抗力に関する「原則」

UCC 第9編は、「原則（general rule）」と題して、次のような規定をおく。「本条(d)項乃至(h)項（訳注-後述の優先規定）に該当する場合を除き、定着物上の担保権は、競合する不動産権の保有者ないし所有者でかつ債務者以外の者に劣後する。」（§9-334(c)（F §9-313(7)））。

これは、対抗要件を具備していない定着物上の担保権に関するルールであるが、UCC 第9編における対抗力制度の一般的原則とは異なる。一般的原則では、対抗要件を具備していない競合する担保権の優劣は、設定の先後で決する（§9-322(a)）はずだからである。この点、UCC 第9編の初期の草案は、少なくとも設置前の定着物に設定された担保権について、一般的原則に一致する規範を採用していたが⁽²³⁾、1972年法典によって上述のように改められた。不動産担保権の優先を原則としてきた UCC 前史の沿革に配慮したものであるとされる⁽²⁴⁾。

繰り返しになるが、以上は、対抗要件を具備していない定着物上の担保権の対抗力についてである。対抗要件を具備している場合の原則と例外は、以下でみるようなものである。

(2) 対抗要件を他に先んじて具備したことによる優先

定着物（既に不動産上に設置されている物）ないし定着物用動産（未設置

(23) UCC 第9編（1962年法典）§9-313（2）「定着物になる前に物品上に設定された担保権は、当該物品に関して、不動産上に権利を有する全ての当事者の請求権に優先する。ただし、（4）項の場合（訳注-定着物の登録ある場合）を除く。」。

(24) See, Homer Kripke, *The Review Committee's Proposals to Amend the Fixture Provisions of the Uniform Commercial Code*, 25 BUS. LAW. 301, 307-08; Squillante, *supra* note 11, at 547-78.

の物) 上の担保権について、定着物登録制度による対抗要件が具備された場合、当該担保権の優先的効力について、次のような原則を明らかにする。すなわち、「債務者が、不動産上に不動産登録された権利 (interest of record) を有しているか、あるいは、不動産を占有しており、かつ、定着物上の担保権について、(A)担保権者ないし所有権者が不動産登録をする前に、定着物登録によって対抗力を取得し、かつ、(B)所有者・担保権者のタイトル上の前主の競合するすべての権利に対して優先している場合」 (§9-334(e) (1)) に、「定着物上の対抗要件を具備した担保権は、不動産の所有権者 (owner) や担保権者 (encumbrancer) に対して優先する」 (§9-334(e) 柱書)、とする。

これは、定着物上の担保権が、その原則的な対抗要件制度である「定着物登録」によって対抗要件を具備 (perfected) している場合につき、対抗要件具備の先後によって優劣が決すること (first to file or record) を原則とするものである。

もっとも、目を引くのは、有効に対抗要件が具備されているだけでかかる効力が与えられるのではなく、債務者 (=不動産および定着物の所有者) の処分権原と、その公示を要求している点であろう。ただし、公式解説 (cmt. 6) は「所有物を処分する者は処分権原を有していなければならないという通常のルール (usual rule) を明文化しただけである」とする。

(3) 優先規定による優先

既述のように、UCC 第 9 編は、同一目的物上に設定され、いずれも対抗要件を具備した複数の担保権の関係を決する基準として、対抗要件の先後以外の要素を加味する場合がある。ここでの制度設計は、①当事者の性質、②目的物の性質、③競合する権利の性質に鑑みたものに区別することができる。いずれも具体的な取引実態を措定したものとなっている。以下、順に検討していく。

A 当事者（ないしその取引行為）の性質に着目した優先規定

ひとつは、いずれも定着物登録による対抗要件を具備している担保権の競合の場合であるが、先後関係ではなく、一定の種類の担保権者の有する担保権を優先させる場合である。

a 売買代金担保権の優先

§9-334(d)は、次の規定をおく。「以下の場合に、対抗要件を具備した定着物上の担保権は、不動産所有者ないし担保権者の有する競合する権利に対して、優先する。」「債務者が、不動産上に、登録された権利を有する場合か、あるいは、不動産を占有している場合であって、かつ、以下の全ての要件を充足する場合。(1)担保権が売買代金担保権であり、(2)（不動産）担保権者ないし所有者の権利が、物品が定着物になる前に、生じており、かつ、(3)物品が定着物となる前か、あるいは、定着後20日以内に、定着物登録によって対抗要件を具備すること。」 (§9-334(d)（一部省略部分については本稿下記b参照））。

これは、UCC 第9編の一般原則のひとつともいえるべき、売買代金担保権の優先に関する規定である (§9-324)⁽²⁵⁾。ただし、要件・効果の点で独自の要素が多いことから、売買代金担保権の一般原則に関する§9-324に包摂されておらず、定着物および不動産天然果実上の担保権の優先に関する§9-334に、(d)項として、規定されている。

かかる優先規定は、どのような事案類型を措定したものであるのか。基本的には、次の二当事者が、それぞれ定着物上に有する担保権の優劣を競う事案である。その一方は、債務者が買い受けた定着物用動産の売買代金

(25) 定着物として想定される物品についていうと、売買代金担保権とは、「目的財産に関して負担された売買代金債務を担保するための目的財産たる物品」 (§9-103(a)(1)) を目的財産としている担保権である (§9-103(b)(1))。信用売主である場合のみならず、融資者等の与信者であっても該当しうるが、その立証責任は担保権者にある (§9-103(g))。なお、この制度に関するわが国の先駆的研究として、小山泰史「アメリカ法における浮動担保と売買代金担保権の競合（一）（二・完）」民商105巻6号84頁、106号1巻56頁（1992年）がある。

相当額について与信をし、当該動産を担保にとっている定着物担保権者である。もう一方は、不動産上に設置された定着物について、モーゲージ法により不動産担保権の効力を定着物にまで拡張している不動産担保権者である。

ただし、定着物担保権の対抗要件具備が、不動産担保権の対抗要件具備に遅れている場合に限る。逆であれば、上述の対抗要件による対抗力に基づく対抗関係となり、UCC §9-334(e) (1)によって、定着物担保権が優先するからである⁽²⁶⁾。

さらなる限定がある。定着物上の売買代金担保権といえども、常に、先行して対抗要件を具備した不動産担保権に優先するわけではない。

第1に、(定着物担保権に先んじて対抗要件を具備した)不動産担保権が設定されたときに既に不動産上に設置されている定着物については、(不動産担保権に遅れて対抗要件を具備した)定着物上の売買代金担保権の優先はない。この場合に、売買代金担保権としての優先を遮断するのは、不動産担保権者の保護のためであると見られる。定着物上に担保権の効力を拡張しうる不動産担保権者は、その設定時に、先行して対抗要件を具備している定着物担保権が存在しない限り、目的財産の一部たる定着物を捕捉し損なう恐れはないのである。逆に、売買代金担保権者側からいうと、彼が対抗要件具備で遅れてもなお優先しうる担保権の目的財産は、債務者が新たに買い入れて、これから不動産に設置しようとしている動産である。

第2に、売買代金担保権は、対抗要件を具備せずして、先行して対抗要件を具備した担保権(不動産担保権)に優先しうる対抗力を付与されるわけではない。後発のものであるとはいえ、売買代金担保権自体、対抗要件を具備する必要がある。定着物上の売買代金担保権の場合、この対抗要件具備の時期は、原則として、定着物用動産を不動産に設置する時点前とさ

(26) U.C.C. §9-334 cmt. 7 (「定着物上の担保権は、後発の不動産権に優先する。ただし、先行して登録がされ、かつ、(e) (1) かあるいは本条の他のルールのひとつによる通常の権利移転ルールに基づき優先する場合に限る。」)。

れる。これは、不動産への設置が定着物の発生時点とされるからである。設定によって、定着物をも捕捉しうる不動産担保権の効力が、当該定着物に及ぶ。それゆえ、設置前に予め対抗要件を具備しておかねばならないのである。ただし、定着物担保権者の保護のための猶予期間（grace period）として、設置後20日間に対抗要件が具備された場合には、設置前に置かれている。

なお、この猶予期間については、上記第1の限定ルールとの抵触も考えられる。例えば、ある月の1日に債務者（D）が銀行（SP）の与信によって調達した資金で定着物用動産を買い受け、2日にその定着物用動産が不動産に設置され、3日に不動産担保権者（ME）のための不動産担保権の設定と対抗要件の具備がなされ、3日に上記SPのための定着物担保権が設定され、即日定着物登録がなされた、という事案である。この場合、上記第1の限定ルールが適用され、売買代金担保権としての優先は与えられず、上記MEが優先する。この点、UCC §9-334の公式解説も、「強調されるべきこと」として、次のように指摘する。「20日の登録猶予期間のある売買代金担保権の優先は、物品が定着物になる前に生じている不動産権に対抗する権利に限定される。定着物になった後に生ずる不動産権に対抗する権利には適用されない。」⁽²⁷⁾と。対抗要件の具備は、売買代金担保権としての優先的な対抗力を得る要件ではあるが、優先自体の要件の欠如を治癒するものではないということであろう。

b 建設モーゲージの優先

さらに、上述の要件を充足する定着物上の売買代金担保権も、常に不動産担保権に対する優先を付与されているわけではない。現行法では、定着物上の売買代金担保権の優先規定の例外として、§9-334(h)の規定が存在する（§9-334(d)「(h)項で別異の定めがある場合を除き」）。1972年法典によって採用された規範である。これは、不動産担保権者側の取引上の性質、

(27) U.C.C. §9-334 cmt. 7.

すなわち、「建設モーゲージ (construction mortgage)」権者であることを考慮した優先規定である。ここで建設モーゲージとは、建設中の建物等構造物を含む不動産を担保に、その建設資金の与信を行う担保取引で用いられる不動産担保権のことである。一般に、建設モーゲージ貸付の与信額は、土地のみの価値を大きく上回ることが多く、その場合、建設モーゲージ権者は、種々の事情により建物が完成しないことによる担保割れのリスクを負担する。それゆえ、既に完成した建物付不動産を目的とするモーゲージ権者よりも、はるかに過酷 (critical and exacting) な取引を行っているものとされる⁽²⁸⁾。

同項の規定内容は次のようなものである。「次の要件を充たす場合、定着物上の担保権は建設モーゲージに劣後する。物品が定着物になる前にモーゲージが登録されており、かつ、建設の完了前に定着物となる場合。建設モーゲージの借り換えの場合であっても、上述の要件を充たす場合には、同様である。」 (§9-334(h)) と。

かかる規定の適用領域は、きわめて限定的である。まず、定着物担保権の対抗要件が不動産担保権の対抗要件よりも先に具備されている場合には、通常の対抗関係になり、本項の適用はない (§9-334(h) 「(e) 項に規定される場合を除く」)。一方、逆の場合には、本項などなくても、当然に不動産担保権が優先することになるはずである。結局、本項が機能するのは、対抗要件の具備が後発であるにも関わらず優先を受けうる定着物上の売買代金担保権の優先の制限としてのみなのである⁽²⁹⁾。

適用がある場合にも、建設モーゲージに優先を付与する要件として、定着物動産の不動産上への設置時まで、対抗要件を具備している不動産担保権であることが求められる。また、建設完了までの間に設置された定着物のみを対象としている。さらに、以上の要件を充足する場合であって

(28) NELSON & WHITMANN, *supra* note 10, at 938-46.

(29) なお、(e) 項には、後述の目的物の性質に鑑みた優先規定をも含むから、建設モーゲージの優先規定は、それらに対する例外としては機能しない。

も、建設モーゲージ権者が、合意によって、その優先を放棄することは妨げられない。

上記制度の理論構造は、次のように説明される。建設モーゲージも、定着物用動産上の売買代金担保権と同様に、債務者が目的財産を取得する資金の与信のために設定されたものである。それゆえ、両者の関係では、後者のみを優先させる理由はないから、対抗要件を具備した担保権どうしの優劣規範の原則（first to file）に戻り、モーゲージが先行して対抗要件を具備したのであればモーゲージを勝たせるべきである、と⁽³⁰⁾。

しかし、厳密にいうと、かかる理論には難がある。売買代金担保権としての優先を取得するためには、与信額が実際に目的財産の売買代金に充てられたことが要件となる（§9-103(a)(2)）。この点で、債務者が現に売買代金担保権の設定によって調達した与信額で買い受けた定着物については、建設モーゲージを売買代金担保権と同様の担保権であると評価することはできない。本規定はかかる難点を等閑視して採用されたものである⁽³¹⁾。

この点、学説は、本項の採用を、次のような政策的選択（policy choice）の結果であると分析している⁽³²⁾。①取引実態上、通常の建設モーゲージ権者は、建設時に設置する定着物（エレベーター、暖炉、空調機器、食器洗浄機など）の調達費用を含め建物等建設に必要な費用全部を貸し付けている。それゆえ、一部の定着物の代金が実は第三者たる定着物上の売買代金担保権者の与信によって支払われていたなどという不意打ち（surprise）を受けない権利を有するはずである。②これと異なる取引を行う場合に

(30) See, Kripke, *supra* note 24, at 307 (1969) ; Squillante, *supra* note 11, at 565 ; 9B FREDERIC H. MILLER & NEIL B. COHEN, HAWKLAND UCC SERIES §9-334 : 3 [Rev.] (2007).

(31) See, Kripke, *supra* note 24, at 307. なお、現行§9-334(h)に繋がる建設モーゲージの優先に関する規定が導入されたのは、1972年法典の§9-313(6)が最初である。

(32) See, Kripke, *supra* note 24, at 307 ; Peter F. Coogan, *The New UCC Article 9*, 86 HARV. L. REV. 477, 498-99 ; Squillante, *supra* note 11, at 565.

は、定着物用動産供給者は、建設モーゲージ権者との事前合意により、合意による優先を得る努力をするべきである。③起草前の議論としても、UCC による本項採用前、対抗要件を具備した建設モーゲージについて、建設請負人のメカニクス・リーエンに対する優先を認める法域が少なくなかった⁽³³⁾。それゆえ、同旨の政策的判断も無理ではないというのである。

なお、本項規定は、上述のようにして優先を得た建設モーゲージの対抗力が、債務者の借り換えのための与信者にも承継される旨を規定している。上述のように、建設モーゲージ貸付と、建設後のモーゲージ貸付（いわゆるパーマナント・ローン）とでは、担保割れのリスクとそれに伴う利息等の条件は大幅に異なる。このことから、アメリカには、債務者が、予め建物完成後の借換先金融機関と、融資予約契約（take-out commitment）を締結しておき、その上で、別の金融機関から建設融資を受けるという伝統的な取引慣行が存在する⁽³⁴⁾。上記規定は、かかる取引慣行を前提としたものである⁽³⁵⁾。

B 目的物の性質に着目した優先規定

一定の種類の定着物担保権については、同一目的物上に競合する担保権のいずれかが、UCC 第 9 編所定の定着物登録制度にそまない場合がある。このような場合に配慮して、定着物登録による対抗要件を利用しない優劣関係が、規定されている。物品ごとに検討を行う必要がある。

a 取外容易物品

目的物の種類に鑑みた優先規定として、一定の取外容易物品を目的とす

(33) 建設モーゲージとメカニクス・リーエンの関係については、伊室亜希子「アメリカ合衆国における建築請負報酬債権の担保方法（4）」NBL628号57頁（1997年）が詳しい。（なお、前提として、定着物との関係についても言及がある。同（3）NBL625号62頁以下。）

(34) 拙稿「アメリカ法における収益型不動産担保制度（1）」早比36巻2号30頁（2003年）で検討を試みた。参照文献を含め詳細はこれに譲る。

(35) See, Kripke, *supra* note 24, at 307. なお、この規定については、学説上の批判も少なくないようであるが、本稿では、立ち入ることができない。

る担保権に関するものがある。「定着物が容易に取り外しできる次のいずれかの物品である場合。(A)工場ないし事務所用機械、(B)不動産の業務における使用ないしそのための賃貸借が、主たる用途ではない設備、ないし、(C)消費者物品である、家庭用器具（domestic appliances）の交換品。」（§9-234(e)(2)）である。

このような動産も定着物になりえ、モーゲージ法による担保権の目的となりうる。一方で、UCC 第9編に基づく動産担保権者は、定着物用とは気付かずに、動産担保権の設定を受け、定着物登録ではない、通常の登録しか経ていない場合もありうる⁽³⁶⁾。

そこで、次のような優先規定を設けている。すなわち、上記要件を充足する物品については、「物品が定着物になる前に、担保権が本編で許可されているいずれかの手段により対抗要件を具備」していれば（§9-234(e)(2)）、「定着物上の対抗要件を具備した担保権が、不動産の所有者や担保権者に対して優先する。」（§9-334(e)柱書）というのである。

以上のように、この優劣基準は、UCC 第9編による対抗要件具備と、目的財産の不動産への定着の先後である。前者については、（不動産登録所で公示の行われる）定着物登録制度に限定しておらず、公式解説（cmt. 8）の記述からは、むしろ、（人的財産登録所で公示の行われる）通常の登録制度の利用を主として予定していることがうかがわれる。UCC 第9編における爾後取得財産条項の承認（債務者が将来取得する財産上に設定した担保権に対抗要件具備を認める。）や（§9-204(a)）、消費者物品の対抗要件制度（公示的機能のある要件なくして設定時に対抗要件が具備される。）を考えれば（§9-309(1)）、上述の限られた種類の物品については、事実上、常に動産担保権者を優先させる途を認めたに等しい。

なお、1999年法典前は、かかる場合に、建設モーゲージの優先規定が適用されるのではないかとの見方も有力であった⁽³⁷⁾。しかし、1999年法典

(36) U.C.C. §9-334 cmt. 8.

(37) See, Coogan, *supra* note 32, at 499 ; Squillante, *supra* note 11, at 564.

は、明文でこれを排除した⁽³⁸⁾。

b マニュファクチャード・ホーム

UCC 第 9 編は、「マニュファクチャード・ホーム (manufactured home)」と呼ばれる (以下, MH と略称する), 可動型ではないが可搬型である住宅用構造物⁽³⁹⁾について, これが定着物であることを前提に, 次のような優先規定を置く。MH 担保取引⁽⁴⁰⁾において, MH 上に設定される担保権であり, かつ, 州法に, 権原登記証書を対抗要件とする担保制度に関する制定法がある場合には, それに基づく対抗要件を具備している場合, (§9-334(e) (4) (B)), 「不動産の所有権者や担保権者に対して優先する」 (§9-334(e) 柱書)。

なお, 公式解説によると, 本規定は, 上記州法上の対抗要件以外の対抗要件具備の方法を排除する趣旨ではないとする⁽⁴¹⁾。

C 競合する権利の性質に着目した優先規定

UCC 第 9 編は, 同一の定着物上に定着物担保権と裁判手続によるリーエン (judicial lien) が競合する場合についても, 優先規定による例外を認め, 必ずしも定着物登録制度による対抗要件制度の利用を要求していない。すなわち, 「競合する権利が, 担保権が本編によって許可されているいずれかの手段によって対抗要件を具備した後に, コモンローないしエクイティ上の手続によって獲得された, 不動産上のリーエンである場合」 (§9-334(e) (3)) に, 「定着物上の対抗要件を具備した担保権が, 不動産の所有権者 (owner) や担保権者 (encumbrancer) に対して優先する。」 (§9-334(e) 柱書) とする。

ここでの対抗要件具備は, 定着物登録制度に限定されていない。公式解

(38) U.C.C. §9-334(h). (「(e) 項を除く」。)

(39) U.C.C. §9-102(a) (53).

(40) 「(A) 棚卸資産として保有されているものを除く MH 上の売買代金担保権を設定する取引, ないし, (B) 棚卸資産として保有されているものを除く MH を主たる担保目的財産とする取引」 (§9-102(a) (54)) 。

(41) U.C.C. §9-334 cmt. 10.

説は、裁判手続によるリーエン権者は、不動産登録を調査して、その信用のもとに利害関係に入った権利者ではないから、不動産登録制度上に定着物担保権の証拠が存在しなくてもよいのだと説明する⁽⁴²⁾。

なお、アメリカ連邦倒産法上の管財人による否認権（B.C.§544(a)）も、裁判手続によるリーエン同様の処遇を受けるものと解されており、ここで述べた対抗要件を基準とすることになる⁽⁴³⁾。

D 当事者の合意による優先

UCC 第9編は、「不動産担保権者ないし所有者が、認証された登録書類上で、定着物としての物品上の担保権に同意しているか、あるいは、定着物としての物品上の権利を放棄している場合には」、「定着物担保権は、対抗力具備の有無を問わず、不動産担保権者ないし所有者の有する競合する権利に優先する」（§9-334(f)柱書）と規定する。不動産担保権の劣後化合意を認める趣旨の規定である⁽⁴⁴⁾。

E 定着物の処分権原による優先

以上に加えて、UCC 第9編は、目的財産たる定着物の処分権原が不動産所有者に属さない場合の処遇についても、優先規定に位置づける。「債務者が、不動産担保権者や所有者に主張し得る権利として、物品を取り外す権利を有している場合」（§9-334(f)(2)）、「定着物担保権は、対抗力具備の有無を問わず、不動産担保権者ないし所有者の有する競合する権利に優先する」（§9-334(f)柱書）というのである。これは、いわゆる業務用定着物（trade fixture）ないし賃借人定着物（tenant fixture）の概念を制定法化したものであり、英法上のコモンローに由来する制度であるとされる⁽⁴⁵⁾。すなわち、本規定で想定されている債務者は、自費で賃借不動産に定着物を設置した賃借人のような利益状況にある者であり、定着物担保

(42) U.C.C. §9-334 cmt. 9.

(43) U.C.C. §9-334 cmt. 9.

(44) UCC 第9編の劣後化規定については、森田・前掲注（13）177頁以下が詳しい。

(45) 英法については、横・前掲注（2）55頁以下が詳しい。

権者は、貸借人の債権者である。かような場合、不動産上の担保権の効力は、不動産上の定着物に及ばないから、定着物上の担保権者は、対抗要件具備の有無を問わず、不動産担保権に優先するというのである⁽⁴⁶⁾。

なお、かかる優先の効力は、上記の債務者の取外しの権利が終了した後、「合理的な期間」は継続するものとされる (§9-334(g))。

V 実行手続

UCC 第 9 編は、一般に、担保権の実行手続についてあまり詳細な規定をおいてこなかった。定着物担保権の実行手続に関しても、1999 年法典前は、現行法に維持されている次の 2 つの内容の規定のみであった。「定着物担保権者が不動産の所有者および担保権者の全てに優先する場合、担保権者は、債務不履行の後、不動産から目的財産を取り外す権利を有する。」 (§9-604(c))⁽⁴⁷⁾。また、これに関連して、「目的財産を取り外す担保権者は、取外しによって生じた物理的な損傷 (physical injury) の修繕費用 (cost of repair) を、債務者を除く不動産所有者ないし担保権者に償還する義務を負う」旨の規定である (§9-604(d))。なお、後者については、「取り外された物品の不存在、あるいは、入替えの必要性によって生じた不動産価値の減少を除く。」ものとされ、また、「償還請求権者は、担保権者が、償還債務 (obligation to reimburse) の履行のために適切な保証を供するまで、取外しの許可を拒絶することができる」とする (§9-604(d))⁽⁴⁸⁾。

1999 年法典は、次の規定を追加した。「担保合意が定着物であるかそうなる物品を対象としている場合、担保権者は、(1) UCC 第 9 編第 6 部に基く手続によるか、あるいは、(2) 同部の適用を受けないで、不動産に関する

(46) See, Squillante, *supra* note 11, at 576-578.

(47) UCC 第 9 編 (1972 年法典) §9-501 (4)

(48) UCC 第 9 編 (1972 年法典) §9-313 (8)

権利に沿う手続を進めることができる。」 (§9-604(b))。公式解説は、本規定の意義を、定着物担保権者が、目的物を不動産から取り外した上で実行手段 (§9-604(c)) 以外に、不動産上に設置されたままで実行する手段を選択しうることを、明確にしたのだと説明する⁽⁴⁹⁾。もっとも、後者については、州法上の実行手続に委ねられるため、その具体的内容については、UCC 第9編に規定は存しない。モーゲージ法を含めた考察を要しよう。

VI 結 語

以上、本稿は、序論に述べた問題意識のもと、アメリカの定着物上の担保権の処遇について、制定法たる UCC 第9編に規定されたルールの内容と対象範囲の検討を試みた。

UCC 第9編は、わが国の従物に重なるところの多い「定着物」の概念を前提とする（本稿Ⅲ1.）。また、定着物上の担保権の設定には、UCC 第9編によるものと、各州のモーゲージ法によるものがありえることを予定する。以上について、UCC 第9編は、かかる前提をうかがわせる程度の規定しかおかない。

UCC 第9編が詳細な規定をおくのは、同一の従物上に設定された複数の担保権（UCC 第9編によるものとモーゲージ法によるものとを区別しない）の優劣基準についてである。

UCC 第9編の対抗力制度に依拠することになるが、UCC 第9編自体が、定着物担保権の対抗要件として、独特の「定着物登録」制度を予定する。これは、不動産公示制度（人的編成主義による不動産登録制度）に、UCC 第9編所定の定着物担保権に関する情報を綴り込む制度設計をとる。不動産担保権によると、UCC 第9編によるとを問わず、定着物上の担保権の原則的な対抗要件制度となっている。

(49) U.C.C. §9-334 cmt. 9.

対抗力制度の内容は、次のように要約できる。担保権が上記対抗要件を具備していない場合には、不動産担保権が優先する。具備した場合には、具備の先後で優劣を決するのが原則であるが、別途の詳細な例外規定（優先規定）をおく。例外規定には、大別して、次のものがある。①定着物上の約定担保権がいずれも定着物登録制度による対抗要件を具備している場合に、対抗要件具備の先後ではなく、取引上の地位に鑑みた担保権者の種類によって優劣を決するもの（売買代金担保権者・建設モーゲージ権者）、②一定の種類 of 動産について、定着物登録制度による対抗要件制度の利用を求めず、定着物の設置前に具備された UCC 第 9 編規定の別途の対抗要件具備による優先を認めるもの、③不動産上の権利に対する法定担保権類似の裁判上のリーエンと、約定担保権の優劣について、定着物登録制度による対抗要件制度の利用を求めず、裁判上のリーエンの成立と、UCC 第 9 編規定の別途の対抗要件具備の先後によって決するものである。加えて、④優先する担保権者の意思による優先の放棄や、⑤不動産所有者に処分権原がない定着物について不動産担保権の効力を遮断する規定を、優先規定のひとつに位置づけている。

実行方法については、簡素な規定ながら、UCC 第 9 編による担保権者が、定着物の取外しによる実行と、不動産に定着させたままでの配当要求による実行を選択できる旨の規定をおく。

以上のように、UCC 第 9 編は、定着物担保権に動産担保権としての制度設計を付与しつつ、これを不動産担保権の付加的担保として利用する場合にも協働させる制度設計をとっているものといえよう。稿を改め、序論で述べた課題を検討のうえ、日本法に対する示唆を求めたい。

〔付記〕 校正段階で、本稿の検討領域に関しても示唆に富む沿革研究を含む、藤澤治奈「アメリカ動産担保法の生成と展開(四)」法協125巻4号30頁(2008年)に接した。