

○不動産競売により取得した借地上の建物について、借地権譲渡の承諾が認められず、建物買取請求権行使により建物買取価格が具体的に判示された事例

出典：東京高判平17・6・29判タ1203・182
 参照：民612、借地借家14
 キーワード：借地権譲渡の承諾、建物買取請求

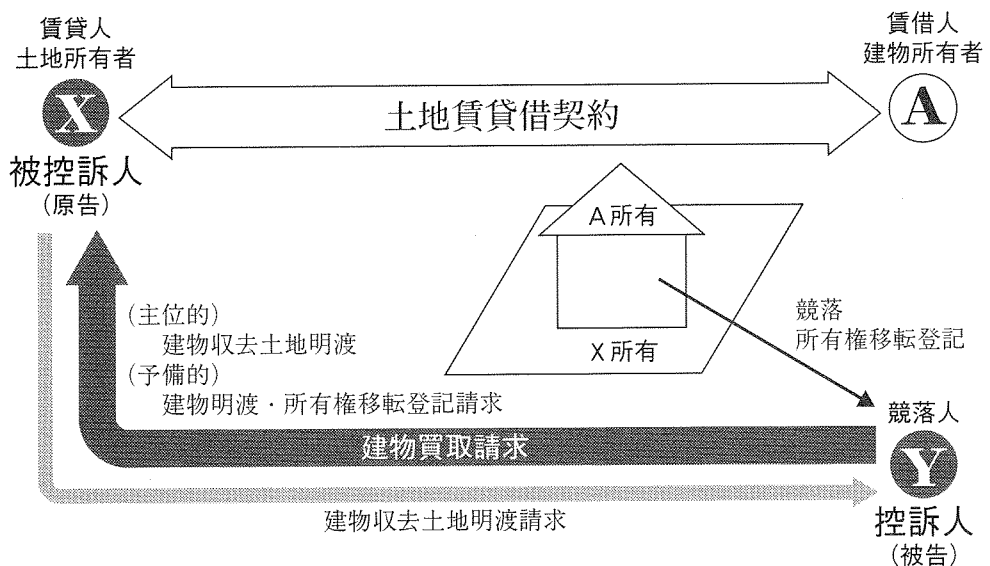
POINT

不動産競売により取得した借地上の本件建物について、敷地所有者から本件建物取得者に対する本件建物収去土地明渡請求に関して借地権譲渡の承諾の事実が否定され、本件建物取得者による建物買取請求権行使により、建物収去土地明渡請求が棄却されたが、判示された建物買取代金の支払と引き換えに明渡し等が認められた事例

CASE

図解担保八

土地所有者の借地上の建物を不動産競売により取得した者に対する建物収去土地明渡請求、建物買取請求権行使に対応する建物明渡請求等が認められるか



八五〇ノ九

- ① Xは、昭和57年12月17日、本件建物の所有者であるAに対し、本件土地を、堅固建物所有目的、期間30年、地代2万7,930円（現在は6万6,600円）の約定で賃貸した。
- ② 本件建物は、平成12年12月8日、競売開始決定がなされ、平成15年9月5日、Yが本件建物の所有権を取得し、同月8日所有権移転登記がなされた。
- ③ Yは、本件建物の所有権取得後2か月以内に借地借家法20条所定の借地権譲受承諾許可の手続をしなかった。
- ④ XはYに対し、本件土地所有権に基づく本件建物取去土地明渡請求訴訟を提起し、Yは本件建物の所有権取得にともなう借地権の譲渡につきXの承諾を得た旨主張したが、原判決は、借地権譲渡の承諾の事実が認められないとしてXの請求を認容した。Yが控訴した。
- ⑤ 控訴審で、Yは借地権譲渡の承諾の事実が認められない場合に、予備的に建物買取請求権を行使してXの本件建物取去土地明渡を争う旨主張し、これに対し、Xは附帯控訴してYの建物買取請求権が認められることを条件として、本件建物買取代金の支払をするのと引換えに本件建物の明渡し、所有権移転登記手続を求めた。

被控訴人（原告：X）の主張

口頭ないしは黙示による借地権譲渡の承諾の事実を否認する。本件建物の競売における最低売却価額は当初2,508万円で入札者がなく、最終的に1,086万円となってXが特別売却で買い受けた。本件建物の借地権価格を控除した建物自体の価格は最低売却価額が減価したことから176万4,000円以下である。

控訴人（被告：Y）の主張

Xは、競売事件の現況調査報告書添付の承諾書において、本件建物の借地権の譲渡を承諾する旨の意思表示をしていたうえ、XはYに口頭であるいは黙示で借地権譲渡を承諾した。本件建物の時価は800万円を下回ることはない。

判 決

- ① 本件競売事件の現況調査報告書に添付された書類中には、Xが抵当権者に対し「将来第三者が建物の所有権を取得したときは、借主に対するものと同一の条件で、その者に引き続き貸与します。」旨の記載のある承諾書の写しが含まれているが、同承諾書はYが本件建物の買受申込をする10年前に、抵当権者に対して提出されたも

図解担保八

八五〇ノ一〇

ので、本件建物の競売手続当時に拘束力を有するものと認めることは困難であり、現に執行官は現況調査報告書の意見欄には「敷地所有者に照会するも回答がない」と記載して、同承諾書を参考までに添付しているのにとどまるものであり、同承諾書の記載をもって借地権譲渡の承諾をしたものと認めるのは相当でない。Xが借地権譲渡について口頭又は黙示の承諾をしたものと認めることはできない。

- ② Yは、平成16年9月22日控訴審の第1回口頭弁論期日において、Xに対し、借地権譲渡の承諾が認められない場合には、時価で本件建物を買取取ることを請求する旨の意思表示をしたところ、建物買取請求権が形成権であり、その行使の時から所有権移転の効果を生じ、買取請求権者の物件移転義務と賃貸人の買取代金支払義務とが同時履行の関係に立つと解されるから、買取請求権を行使した同日、本件建物の所有権はXに移転したものと認められる。これによりYはXに対する建物収去土地明渡の義務を免れることになるから、Xの建物収去土地明渡は理由がない。それと同時に、YはXに対し、Xからの買取代金の支払を受けるのと引き換えに本件建物の明渡義務と、平成16年9月22日売買を原因とする所有権移転登記手続をする義務を負うものといわざるを得ない。
- ③ 本件建物の買取価格について、Xは、競売手続において入札者がなく、3回にわたって最低売却価額が減価されたことを反映すべきであると主張するが、建物買取請求権は、一般的には、競売物件であることによる減価要素（第三者の占有等）が必ずしも関連しない状況において行使されるものであり、本件においてもYが現に占有する本件建物が買取請求の対象建物となっているのであるから、競売手続の経過を本件建物の買取価格に直接反映させるのは相当ではない。本件建物の買取価格は、競売における当初の評価書において、再調達原価をもとに通算耐用年数を35年、経済的残余耐用年数を7年とみた経年減価と観察減価率30%として積算した本件建物の評価額である678万円を本件建物の時価すなわち本件建物買取請求の時点における価額と評価するのが相当である。Yはリフォーム工事をした結果を踏まえた主張をしているが、その工事をYが無断で行ったこと等の事情を考慮すると、Y主張の800万円をもって本件建物の価額と評価するのは相当ではない。
- ④ YがXに対し、Xから678万円の支払を受けるのと引換えに本件建物を明け渡し、所有権移転登記手続をすることを命じた。

MEMO

本件は、競売事件で借地上の建物を取得した者に対して、土地所有者が建物取去土地明渡をするとともに、建物取得者からの建物買取請求に対し、建物買取価格の支払と引換えに本件建物の明渡し、所有権移転登記手続を求めた事案です。本件判決は、土地所有者による借地権譲渡の承諾の事実を否定するとともに、建物買取請求権行使による建物買取価格について、競売事件における本件建物の評価書を参考に具体的な買取価格を判示したものです。買取価格の算定にあたっては、建物買取請求権は競売と関連してなされるものではないことから、競売による減価要素（第三者の占有等）の適用を否定しました。競売による借地権付建物の取得者には、借地権譲渡の承諾に代わる裁判所の許可の制度（借地借家20）が認められており、賃貸人からの承諾が困難な場合には同制度を利用することが多いですが、本件ではその申立期間を経過したことから、建物買取請求権の行使となった事案であり、同種事例の処理について参考となる判例です。

CHECK

○借地法10条（現借地借家14）による買取請求権が行使された場合、買取請求権者の物件移転義務と賃貸人の代金支払義務とは同時履行の関係に立つ。

（大判昭7・1・26民集11・169）

○借地法10条（現借地借家14）の買取請求の目的となった建物の時価は、建物を取り壊した場合の動産の価格ではなく、建物が現存するままの状態における価格であって、敷地の借地権の価格は加算すべきでないが、その建物の存在する場所的環境は参酌して算定すべきである。

（最判昭35・12・20民集14・14・3130）

○借地法10条（現借地借家14）による買取請求の対象たる建物の時価は、建物に抵当権が設定されていても減額されるべきではない。

（最判昭39・2・4民集18・2・233、判時368・9）