

○複数の物上保証人所有の不動産に別々の共同抵当権が設定され、そのうちの1つの不動産につき同順位である場合の配当計算

ケース

Xは、Aに対する債権を担保するため、B所有の甲、丙不動産及びC所有の乙不動産に極度額1億3,000万円の共同根抵当権の設定を受け、Yは、Dに対する債権を担保するため、乙不動産及びE所有の丁不動産に極度額2,900万円の共同根抵当権の設定を受けた。乙不動産上のX、Yの根抵当権は同順位であった。Xは、甲、乙、丙の各不動産に対して競売の申立てをし、請求債権額は5,795万9,070円及び遅延損害金2,692万2,595円の合計8,488万1,665円であったが、同遅延損害金を配当段階において、2,693万1,640円とし9,045円増額訂正した。他方、Yの債権額は、残元金1,760万円、利息22万6,292円、遅延損害金221万1,779円の合計2,003万8,071円であった。執行裁判所は、Xの債権計算書による届出額を考慮することなく申立時の請求債権額に基づいて、手続費用106万6,206円、Xに対する配当金2,340万5,040円、Yに対する配当金357万8,754円とする配当表を作成した。Xは、本件配当表は、Xの債権総額を、まず、甲乙丙の売却代金の割合で割り付け、次に、乙に割り付けられたXの債権額とYの債権総額との割合で乙の配当代金を配分する計算方法を採用して作成した配当表は誤りであるとして、Yに対する配当金357万8,754円のうち201万9,104円は、Xに配当されるべきであるとして、配当異議訴訟を提起した。

<設定状況・不動産価額>

不動産	甲	乙	丙	丁
価額(円)	49,707,199	8,167,064	13,909,531	

第3章 担保権

X (順位)	1	1	1	
Y (順位)		1		1
競売	○	○	○	×

(最判平14・10・22判時1804・34)

裁判所の判断

請求額	201万9,104円
認容額	201万9,104円
算定の考え方	乙の不動産価額（最低売却価額から評価額に応じた手数料を控除したもの）816万7,064円をXの被担保債権額8,489万710円とYの被担保債権額2,003万8,071円とで按分し、本件事実関係の下においては、乙の不動産価額のうちXへの按分額660万7,414円、甲の不動産価額490万7,199円及び丙の不動産価額1,390万9,531円に準じてXの被担保債権額の負担を分けるべきところ、上記金額の合計2,542万4,144円はXの被担保債権額に及ばないから、上記合計額をXに配当し、残額をYに配当する。

〔第一審〕（東京地八王子支判平13・1・17金法1607・52）

次のように述べて、Xの請求を棄却した。

共同抵当権者が、共同抵当権の対象となっている複数の不動産の売却代金から同時に配当を受ける場合には、共同抵当権者が個々の不動産に対して行使することのできる債権額は、他の物件の売却代金と密接な関係にあ

るのであるから、これを考慮して各不動産に対して行使することのできる債権額を確定し、その上で各不動産ごとに、行使された債権に対し優先順位に従って配当額を定めるのが相当であると考えられるので、民法392条1項は、上記の趣旨から、債権者が同一の債権の担保として複数の不動産の上に抵当権を有する場合において同時にその代価を配当すべきときは、その各不動産の価額に準じてその債権の負担を分かちものと規定しているのである。そして、以上のことは、同順位の担保権が存在する場合にもそのまま妥当とするというべきである。したがって、同順位の担保権者が存在する場合であっても、同順位の担保権者に対する配当額を考慮することなく、専ら優先債権に対する配当額のみを控除した額を考えて割付をし、各不動産に対して行使する債権額を確定させ、次いで、各不動産ごとに配当額を確定させる場面で、同順位担保権者との関係を処理するのが相当であると解される。この計算方法は、民法392条の趣旨によく合致し、また関係当事者間の公平という観点からも、妥当な結論を導くことができる計算方法であるというべきである。

〔控訴審〕（東京高判平13・7・17金判1123・19）

次のように述べて、Xの控訴を棄却した。

民法392条1項は、債権者が同一の債権の担保として数個の不動産の上に抵当権を有する場合において、同時にその代価を配当すべきときは、その各不動産の価額に準じてその債権の負担を分かち旨規定しており、同項は共同抵当の目的となっている各不動産について、まずその不動産について担保権を行使できる債権額を割り付けることを求めていると解することができる。これに対し、Xの主張するいわゆる不動産価額按分説は、行使できる債権額とは無関係にまずはじめに当該債権者にとっての担保権の価額を決めようとするものであるから、いわゆる行使債権説の方が同項の文理に沿うものであるということができる。

〔上告審〕

次のように述べて、原審を破棄し、第一審を取り消し、Xの請求のとおり配当表を変更した。

共同抵当の目的となった数個の不動産の代価を同時に配当すべき場合

に、1個の不動産上にその共同抵当に係る抵当権と同順位の他の抵当権が存するときには、まず、当該1個の不動産の不動産価額を同順位の各抵当権の被担保債権額の割合に従って按分し、各抵当権により優先弁済請求権を主張することのできる不動産の価額(各抵当権者が把握した担保価値)を算定し、次いで、民法392条1項に従い、共同抵当権者への按分額及びその余の不動産の価額に準じて共同抵当の被担保債権の負担を分けるべきものである。

具体的な配当額は上記「算定の考え方」参照。

〔参照条文〕 民法392条1項

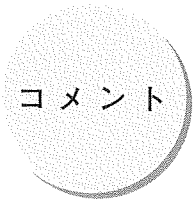
解説

第一審・控訴審判決は、いわゆる行使債権説に基づくものであり、共同抵当権者Xは、各不動産の価値に応じて各不動産につき行使し得る債権額を確定し、その上で不動産ごとに順位配当するとの立場をとる。下記の事例(Xの被担保債権を300万円、Yの被担保債権を100万円とする。)(以下、「万円」を省略する。)では、各不動産の価値に応じて、Xの行使し得る債権を甲不動産につき $150 (= 300 \times 300 / (300 + 200 + 100))$ 、乙不動産につき $100 (= 300 \times 200 / 600)$ 、丙不動産につき $50 (= 300 \times 100 / 600)$ とし、甲不動産については、Xの行使債権額150とYの被担保債権額100を同順位として、その代価を分配するものと思われる。

これに対し、最高裁は、ほとんどの学説が採る不動産価値按分説を採用し、各不動産の価値を同順位にある抵当権者の被担保債権額で按分して、それぞれの抵当権者の不動産価額とし、この不動産価額をもって共同根抵当権者の被担保債権額を按分して割り付ける方法である。下記の事例では、甲不動産につきXYの被担保債権額に応じて按分し、 $225 (= 300 \times 300 / (300 + 100))$ がXにとっての甲不動産の価額として、それを基準としてXの被担保債権額300万円を各不動産に割り付けることになるとと思われる(甲:乙:丙=225:300:100)。

<設 例>

不動産	甲	乙	丙
不動産の価値	300	200	100
X 300	順位 1	順位 1	順位 1
Y 100	順位 1		



最高裁判決においては、原審の計算方法は、共同抵当の目的となる不動産上の同順位者に対して、共同抵当に係る被担保債権全額を主張することを認めず、共同抵当権に係る数個の不動産の代価の同時配当における負担分割付の基礎となる不動産の価額中に同順位者が優先弁済請求権を主張できる金額（同順位者が把握した担保価値）を含ませる結果となるものであって、採用することができないとされている。

〔國吉 歩〕

○造成分譲した宅地において地震による損害が生じた場合の瑕疵担保責任と損害賠償額

ケース

Xら（8名）は、Y市が昭和45年に造成工事を終了し、分譲したY市所在の団地内の分譲地をそれぞれ購入したが、昭和53年6月12日に発生した宮城県沖地震（本件地震）により、宅地に亀裂、地盤沈下等が生じて宅地上の建物が損壊して甚大な被害を受けた。そこで、Xらは、本件団地は谷を埋め立てて造成されているところ、これらの被害原因は被告が本件団地の造成工事に際し、盛土部分が切土部分とできる限り均質になるように施工すべきであったにもかかわらず、地山、盛土の管理等に万全を期した工事を行わず、整地方法も逆転型盛土工事であって、安直であったため、造成地の盛土部分が軟弱な地盤のまま残り、本件地震により地盤に亀裂、地盤沈下等が発生させたことによるものであるとして、これら造成工事の欠陥は宅地の瑕疵に当たるとした。そして、瑕疵担保責任を根拠に、地震により生じた宅地の価格の減価及び地震により生じた修補等費用のうち70%相当額について損害の賠償を求めた。

（仙台高判平12・10・25判時1764・82）

裁判所の判断

五
九
五

請求額

※ただし第一審の請求額は別紙省略により不明なため、控訴審における請求額

X₁～X₈ 8名の合計で 4513万円

【内 訳】

・本件地震により生じた宅地の減価分 合計1589万円

	<p>・ 本件地震により生じた修補費用の合計額の70%相当額 合計2924万円</p>
認容額	<p>第一審 請求棄却 控訴審 X₁～X₈の合計で2098万5000円 【内 訳】 ・ 宅地の減価分については認めず、本件地震による修補費用、 経済的耐用年数短縮による経済的損失の7割及び居宅立替え に要した特殊基礎工事費用</p>
算定の 考え方	<p>第一審は、本件宅地に要求される耐震性は震度5程度である が、本件宅地は震度5に耐え得る強度を有していたと認め、本 件宅地は震度6の地震によって亀裂等が生じたとして、宅地造 成工事の欠陥を認めずXらの請求を棄却した。一方、控訴審は、 本件宅地に要求される耐震性は震度5としたが、本件宅地にお ける地震の震度を5程度と認定し、本件宅地にはその耐震性に ついて「瑕疵」があるとした。また、瑕疵担保責任を根拠とす る損害賠償については、信頼利益の範囲に限るとして、宅地の 価格減少分は履行利益による損害に当たることから請求を認め ず、信頼利益による損害である修補費用及び経済的耐用年数短 縮による経済的損失の7割及び立替えに要した特殊基礎工事費 用について、請求を認容した。</p>

【第一審】（仙台地判平8・6・11判時1625・85）

造成宅地には過去の地震データから将来その地域で通常発生する可能性が経験的に予測される規模の地震に対する耐震性が求められ、これを欠いていれば瑕疵があり、また、造成当時、経験則に予測される規模を超える地震に対する耐震性を具備する宅地造成を目的とする地盤条件の調査、工法についての基準又は一般的な経験則が存在していればこれに適合する工事が求められ、これを欠いていれば、瑕疵がある。さらに、上記基準又は経験

則が存在しなくても、通常の技術水準に適合する工事であれば経験則による予測を超える規模の地震に対する耐震性を具備する工事が可能であったのに、通常の技術水準に適合しない工事のため耐震性を欠いていた場合には瑕疵がある。本件宅地に要求される耐震性は震度5であり、本件宅地を含むY市の一定地域における震度は6程度のものであり、本件宅地は本件地震よりも外圧がもう少し小さければ耐え得るだけの強度を有しており、震度5の地震における耐震性を認め、造成当時震度6の地震に耐え得る宅地の造成を目的とする地盤条件の調査及び工法についての基準、一般的な経験則は存在せず、本件工事が当時の技術基準に達しない施工がされたとは認定できないから、宅地に「瑕疵」があったとはいえないとした。

【控訴審】

1 宅地の耐震性については、震度5程度の地震動に対し地盤上の建築物に軽視できない影響を及ぼすような地盤の亀裂、沈下などが生じない程度の耐震性を備えることが要求されており、その程度の地震動で亀裂等が発生するなどした場合には、一般的な造成宅地としても通常有すべき品質と性能を欠いていると解するべきとした。

また、本件地震の震度については、当該団地で家屋倒壊といった甚大な被害はなく、基礎及び壁等の亀裂、歪みなどであると認定し、地震動の強さは「壁に割れ目が入り、墓石、石どうろうが倒れたり、煙突、土蔵、石垣などが破損する」程度であって、気象庁震度階の震度5に相当するとした。その上で、本件宅地は震度5程度の地震動を受けて、耐えられず地盤の亀裂、沈下が発生したと認定し、耐震性において、通常有すべき品質、性能を欠いており、瑕疵が存在するとした。

また、被控訴人の本件造成工事当時、本件のような大きさの地震に対する耐震性について調査し、いかなる工法を採るべきかについて明確な基準はなかったとの主張については、Y市においては多数回にわたり相当規模の地震の経験があり、それ以前の地震で造成宅地に大きな被害が出たことは広く知れ渡っていたから、かかる基準がなかったとしても、宅地の地盤沈下や崩壊が発生しないように造成工事にあたるべきであり、宅地造成工事においてより耐震性を高めることは可能であったとした。したがって、上記基準の不存在から瑕疵がないとの理論は取り得ないとし

た。

- 2 さらに、損害については、瑕疵担保責任は無過失責任であり損害の範囲は買主が目的物の瑕疵を知っていたなら被らなかつたであろう損害、すなわち信頼利益に限るとした。そうすると、宅地の価格減少分は履行利益に相当し、瑕疵担保による損害賠償の範囲に入らない。
- 3 一方、修理等に要する費用は、宅地の瑕疵を知っていたなら修理費等の支出は免れることのできた損害と評価し得るから信頼利益の範囲に入るとし、公平の見地から一律の基準で修理費用及び経済的残存耐用年数短縮による経済的損失、特殊基礎工事費用を求め、その上で、居宅の被害は宅地の瑕疵とは関係なく、地震動そのものより被害が発生している部分もあり、修理費用及び経済的残存耐用年数短縮による経済的損失について宅地の瑕疵と相当因果関係にある損害はそのうちの7割として損害額を算定した。

〔参照条文〕 民法570条

解 説

1 造成宅地の瑕疵

土地は通常自然物であり、耐震性については、瑕疵を論ずる余地はないように思える。しかし、我が国では宅地に適した平地は比較的少なく、本件宅地のように谷が入り組んだ丘陵地帯の山頂部分を削り、削った土で谷を埋め立てるなどの宅地造成工事により人工的に宅地として整備された宅地が多い。したがって、それが売買の対象となった場合には、その宅地は人工地盤であるから、耐震性において瑕疵が問題となる。

瑕疵担保責任（民570）における「瑕疵」とは目的物が通常有すると期待される性質を欠くために、使用価値又は交換価値が減少することをいう。しかし造成宅地が通常有すると期待される性質とはどの程度の耐震性を必要とするのかは極めて困難な判断を要する。土地は、その性質上、建築物などとは違って、当該宅地と他の土地とが密着、連続したもので独立したものではない。したがって、建築物に対して行うような人工的な外力を作用させて実験を行うこともできない（判例地方自治227・78）。また、我が国は比較的地震の発生が多いが、その発生の規模や場所は一様では

ないから、当該宅地について、どの程度の耐震性を必要とすべきかは個々の事情によらざるを得ない。

原審及び控訴審ともに、本件宅地に要求される耐震性の程度については、宅地が長期間にわたり居宅の敷地として利用されるものであることから、造成宅地及びその周辺地域でそれまでに発生した地震の回数、規模、震度等からみて将来当該地域で通常発生することが経験則的に予測できる程度の地震に対する耐震性を備えていることが要求されるとし、当該宅地に関してはそれまでの地震回数、規模等から震度5の地震動に耐え得る耐震性が要求されるとした。

2 本ケースにおける瑕疵の存在

原審は、瑕疵担保責任を否定し、控訴審では瑕疵担保責任が肯定されたが、それは本件宅地における震度がどの程度であったかという点において、判断が異なるためである。

原審では、気象庁の発表ではY市の震度は「5」とされたが、本件宅地以外の市内各所に設置された強震計による最大加速度が震度4の地震が発生した時に観測された最大加速度をかなり上回るものであったこと、当該地域の小学校の校庭における地盤の液状化現象から当該宅地の震度は5の後半であると考えられるとの鑑定書の記載などから本件宅地を含むY市の一定地域における震度は6程度のものと認定した。そして、過去震度4の地震が発生した際に本件宅地及び建物に特に異常が生じなかったこと、本件宅地における被害の原因についての鑑定書では、本件地震よりも外力がもう少し小さければ耐え得るだけの強度は有していたと考えられるとされていることなどから、本件宅地は震度5程度の地震には耐え得る強度を有していたと認定した。

一方、控訴審では、気象庁の発表は震度5でその後も維持されていること、本件宅地では本件原告らの居宅を含めて家屋倒壊のような甚大な被害はなく、壁等の亀裂、歪みなどであるとし、地震による被害の程度や強震計の最大加速度の値は当該地盤の性質、地形、構造物の性質によって異なり、単純に他所の値から本件宅地に対する地震動の強さを推測することは相当でないとした。その上で、本件地震が本件宅地に及ぼした地震動の強さは気象庁震度階でいう震度5に相当する強度であったと認定した。そして、震度5程度の強さの地震動を受けて耐えられずに亀裂、地盤沈下等が起こって発生したのであり、宅地の瑕疵が認められるとした。

3 瑕疵担保責任における売主の過失

瑕疵担保責任は、売主に責任が発生するための要件として売買の目的物に隠れた瑕疵が存在することを要するとしており、売主の過失は要求されない(無過失責任)。

この点につき控訴審は、本件造成工事当時、本ケースのような規模の地震に対する耐震性について、いかなる調査をし、いかなる工法をとるべきかについて明確な基準ないし経験則が存在しなかったから、本件宅地は通常有すべき品質、性能を有していなかったとはいえないとのY市の主張に対し、Y市では多数回にわたり相当規模の地震の経験があり、我が国では地震の際、造成宅地で大きな被害が出たことは広く知れ渡っており、宅地造成工事において地盤沈下や崩壊が発生しない強度で工事を行うべきであるとし、本件宅地造成工事において耐震性をより高めることは可能であったとして、かかる基準ないし経験則が存在しないことを理由として瑕疵がないとする理論は取り得ないとした。

4 本ケースで認められた損害

瑕疵担保責任における損害は、買主が目的物の瑕疵を知っていたなら被らなかつたであろう損害、すなわち信頼利益に限るとするのが大多数の判例である。

本ケースでは、修理等に要する費用は、宅地の瑕疵を知っていたなら修理費等の支出は免れることのできた損害と評価し、信頼利益の範囲に入るとした。

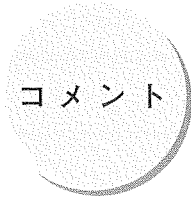
具体的な損害の認定においては判決はXらの公平の見地から一律に修理費用、経済的残存耐用年数短縮による経済的損失を計算した。すなわち、各居宅の再調達減価の3割を修理費用とし、経済的残存耐用年数短縮による経済的損失は被災後10年として本件各居宅の再調達減価を基数にして、通常の残価率から被災後の残価率を控除した残価率を乗じた金額とした。また、居宅建替えの時点で必要となる特殊基礎工事費用は敷地面積の5割に相当する面積に標準工事単価1㎡当たり7500円を乗じて、被災後の耐用年数に対応する複利原価率を乗じた金額とした。

このようにして算出した費用について、居宅の被害は宅地の瑕疵とは関係なく、地震動そのものより被害が発生している部分もあり、修理費用及び経済的残存耐用年数短縮による経済的損失について宅地の瑕疵と相当因果関係にある損害はそのうちの7割として損害額を算定した。

5 本ケースで認められなかった損害

Xらは本件宅地の価格減少分についても損害の賠償を請求したが、それは履行利

益に相当し、瑕疵担保による損害賠償の範囲に入らないとして否定した。



コメント

本ケースは、地震により建物に被害が生じた場合の瑕疵担保責任の請求においてどのような範囲で損害賠償が認められるかについて、詳細に検討したものであり、地震が比較的多く発生する我が国において、住宅被害が生じた場合のリーディングケースとして参考になると思われる。

[塩谷久仁子]

参考判例

○昭和53年6月に発生した宮城県沖地震において、震度6の地震によって陥没するなどの被害が生じた造成地（仙台市緑ヶ丘地区）について瑕疵担保責任が否定され、県及び市が宅地造成等規制法16条に基づく改善命令を発しなかったことが違法でないとして、また、地滑りを防止できなかった砂防ダムの設置管理に瑕疵がないとされた事例（仙台地判平4・4・8判時1446・98）

○借地権譲渡の承諾が認められず、建物買取請求権が行使された場合の買取価格の評価

ケース

本件土地の所有者であるXは、昭和57年12月17日、Aに対し、本件土地を、堅固建物所有目的、期間30年で賃貸した。その後、本件土地上の本件建物が競売に付され、平成15年9月5日にYが競落した。競落当時の地代は月額6万6000円であった。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。そこで、Xが、Yに対し、借地権の譲渡の承諾がないことに基づき本件建物を取去して本件土地を明け渡すこと等を求めた。これに対し、Yは、Xが借地権譲渡を承諾した等の抗弁を主張したが、原審はXの請求を認容した。そこで、控訴審では、Yは従来の主張に加えて、予備的に本件建物の買取請求権を行使して、時価で本件建物を買取ることを請求する旨の意思表示をした。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、Yに対し本件建物の買取代金として176万4000円の支払を受けるのと引換えに本件建物を明け渡すこと等を求めた。

(東京高判平17・6・29判タ1203・182)

裁判所の判断

請求額
(附帯控訴)

176万4000円の支払と引換えに建物の所有権移転登記手続及び176万4000円を支払うまでは月額6万6000円、支払った後は月額49万3400円

【内 訳】

・ 建物の買取代金 (176万4000円)

九
六
八

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の前所有者地代相当の不当利得（月額6万6000円） ・ 建物の不当利得（月額49万3400円）
<p>認容額</p>	<p>678万円の支払と引換えに建物の所有権移転登記手続及び678万円を支払うまでは月額6万6000円、支払った後は月額19万円</p> <p>【内 訳】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の買取代金（678万円） ・ 建物の前所有者地代相当の不当利得（月額6万6000円） ・ 建物の不当利得（月額19万円）
<p>算定の 考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件建物の買取りについては、競売手続の過程による減額や、競売手続における市場性修正・競売市場修正を価格に反映させるべきではない。 ・ 3回にわたる最低売却価格の減価や、市場性修正・競売市場修正を行う前の競売の際の当初の建物自体の評価額をもって、買取請求の時点の価額とすべき。 ・ Yが、本件建物取得後にXに無断でリフォームしたことによる価格の上昇は含まない。 ・ 建物質料相当額は、近隣の成約事例から算出した賃料に、総費用及び本件土地に帰属する総収益を控除して算出。

〔第一審〕（東京地判平16・6・9判タ1203・187）

第一審では専ら、借地権の譲渡につき、Xが承諾したか否かが争点となった。裁判所は、Xがほかにも多くの土地を賃貸しているところ、本件については承諾料の支払がないことや、Yの地代の受取りを拒んだことなどを理由に、承諾があったとは認めがたいとし、Xの請求を認めた。

〔控訴審〕（東京高判平17・6・29判タ1203・182）

控訴審も、借地権の承諾は認められないとした。しかし、控訴審の第1回期日である平成16年9月22日に、Yが予備的に本件建物の買取請求権を行

使したところ、同請求権が形成権であるから、同行使をした日をもって本件建物の所有権はXに移転したとした。したがって、Yに対する建物取去土地明渡しの本訴請求は理由がないとした。

そして、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は同時履行の関係に立つから、Yは買取代金の支払を受けるのと引換えに、本件建物を明け渡す義務を負い、かつ、本件建物について平成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とした。

そこで、買取価格が問題となるところ、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させるべきとし、競売における当初の建物自体の評価額である678万円から、一般市場修正として10%、競売市場修正として30%など、順次減価された分を加味して176万4000円とすべきとした。

これに対し、Yは、Xに無断で改修した結果も含め、本件建物価格は800万円であるとする不動産鑑定評価書を提出した。

控訴審は、一般的には、競売物件であることによる減価要素（第三者の占有など）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って、本件においても買受人であることが確定した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だから、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必ずしも相当ではなく、また、いわゆる競売市場修正をする理由も見出し難いとした。そして、当初の評価書における678万円（再調達原価をもとに通算耐用年数を35年、経済的残存耐用年数を7年とみた経年減価と観察減価率30%として積算したもの）をもって、本件建物の時価とするのが相当とした（なお、当初の評価時点から本件買取請求の時点までに、時間の経過により減価していると見られるが、その程度を数値的に算定するための的確な証拠はないとした）。

また、Yの主張する800万円については、Yが本件建物を買い受けた後にリフォームした結果もふまえ、経済的な耐用年数の判定をするなどの評価手法がとられたことによるもので、この工事がXに無断で行われたなどの事情を考慮すると、本件建物の価額とは評価できないとした。

さらに、建物買取請求権行使後も、Yは同時履行の抗弁権又は留置権の反射作用によって本件土地を占有できるが、占有権原が認められるわけではないので、地代相当の不当利得が生じるとして、従前の地代月額6万6000円

を返還する義務を負うとした。

加えて、買取価格支払後においては、本件建物の占有により賃料相当額の不当利得が生じるとして、近隣の成約事例から算出した年額674万1000円から、総費用及び本件土地に帰属する純収益を控除した額とされる275万8625円に、本件建物のリフォーム後の床面積に対するリフォーム前の床面積の比率を乗じる算式により、230万9246円と算出し、これを12で除した19万円（端数切捨て）が1か月あたりの建物賃料相当額となるとした。

〔参照条文〕 民法612条、借地借家法14条

解説

1 建物買取請求権

建物所有目的の借地の場合、借地人によって大きく利用方法が変わるわけでもない。借地人としては、借地権の譲渡が認められないと、建物に抵当権を設定できないなど、自己の資産を有効活用できない。そこで、借地人に投下資本を回収させ、建物の取壊しから生ずる国民経済的損失を防ぎ、間接的に地主に承諾を強制するため、建物買取請求権が定められた。さらに昭和41年の改正で、地主の承諾に変わる許可を裁判所に請求することが認められた（借地借家19・20）。

建物買取請求権は形成権と解されているので、権利行使によって当然に売買契約が成立し、地上建物の所有権は土地所有者に当然に移転することになる。よって、建物取去土地明渡請求権との関係では、建物買取請求権の行使だけで抗弁となり得るが、判例上、従前の請求は建物の引渡しを求める申立てを包含する趣旨と解される（最判昭33・6・6判時152・28等）から、建物引渡請求に対する関係では、買取請求の意思表示に加えて、建物の時価を主張立証し、土地所有者が代金を提供するまで借地人は建物の引渡しを拒絶する旨の権利主張（留置権又は同時履行の抗弁）をしなければ防御方法として十分ではない（司法研修所「民事訴訟における要件事実」第2巻88頁（法曹会、平成4年））。

また、借地人は、建物代金の支払を受けるまで土地を留置できるが、地代相当額は不当利得として支払わなければならない（最判昭35・9・20民集14・11・2227）。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・3・169）。

2 建物の時価

「建物の時価は、建物を取り壊した場合の動産としての価格でなく、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、この建物の存在する場所的環境は参酌すべきものである」とされる（最判昭35・12・20判時247・19）。

また、「場所的環境をどのように参酌するのか」については、「所論のように、敷地権の価格に対する一定の割合をもって一律に示されるものではなく、また、所論の収益還元法に依拠してのみ定めるべきものでもなく、要するに、建物自体の価格のほか、建物およびその敷地、その所在位置、周辺土地に関する諸般の事情を総合考察すべきである」として、借地権価格の25%を建物自体の価格に加算した鑑定や、収益還元法によった鑑定を排斥したうえで、建物所在地の交通の便、周辺地の用途・環境、本件建物及び敷地の使用目的、面積、過去における取引価格等を総合して、建物の現存する状態における価格を認定した原判決を支持した最高裁判例がある（最判昭47・5・23判時673・42）。

本ケースでは、上記最高裁判決に触れておらず、判決文からは鑑定内容の詳細が分からないため、場所的環境がどのように考慮されているのか、いないのかは不明である。

しかし、競売手続における減価を考慮しないとして、減価前の建物の評価額を「時価」とした点で、実務の参考になると考えられる。すなわち、通常、競売不動産の評価では、対象物件自体の個別的要因（形状、規模、接道状況等）による増減価とは別に、借地権付建物のように、その物件の特殊性のために需要が限定され（買受人が事実上特定の人に限定されることが多い。）、売却が困難である場合がある。このような物件自体に固有に内在する市場性を制約する要因による修正を「市場性修正」という。さらに、競売手続に必然的に随伴する減価要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるためには法定の手続をとらなければならない場合があること等）を売却基準価額に反映させる目的で、市場性修正を施した後にいう価格修正を「競売市場修正」という。本ケースは、これら「市場性修正」や「競売市場修正」を行う前の建物自体の価格を「時価」としたものである。

コメント

競売手続における市場性修正や競売市場修正による減価を考慮しないとして、減価前の建物の評価額を「時価」としたものである。

その他、建物譲受人が地主に無断で改修したことによる価値の増加は「建物の時価」として考慮しないとした点、建物の買取価格支払後の建物を占拠することによる不当利得の算出の仕方を示した点など、参考になる部分は多い。

[弘中 絵里]

参考判例

○本ケースと同様に、平成6年7月に行われた競売手続における評価書における当該建物の当初の評価額(競売手続における減額を行わないもの)を基に、買取請求がなされた平成10年4月時点で置き換えて、建物の時価(447万円)を算出した。しかし、同判例では、第三者の借家権の存在による負担控除として67万円を控除し、さらに、「場所的利益」として、土地価格の約1割である280万円を加算した。

さらに同判例でも、地主に行った無断な建物修繕費用は、自ら負担すべきとして、建物時価相当額に算入されないとした(東京地判平10・10・19判タ1010・267)。