

最近の判例から (7)

借地権の目的である土地と他の土地にまたがって建築された建物について、借地権設定者が、借地借家法に基づき、自ら当該建物及び賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをすることの可否 (最高決 平19・12・4 判時1996—32) 河井 睦朗

借地権の目的となっている土地と隣接する他の土地にまたがって建築されている建物について、借地権設定者が、借地借家法19条3項(同法20条2項により準用する場合を含む。)に基づき、自ら当該建物及び賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをすることは許されないものとされた事例(最高裁判所第三小法廷 平成19年12月4日決定 抗告棄却 判例時報1996号32ページ)

1 事案の概要

事件一：Aは、Y所有の土地とこれに隣接するZ所有の土地をそれぞれ賃借し、両土地にまたがって建築されている建物を所有していたが、当該建物は競売に付され、Xが最高価買受人となり、平成17年5月24日に代金を納付して建物の所有権を取得した。

Xは、Y所有土地について借地権設定者であるYに対し賃借権の譲渡の承諾を求めたが、Yがこれを承諾しなかったため、借地借家法20条1項に基づき、裁判所にその承諾に代わる許可を求める旨の申立てをしたところ、Yは、同条2項により準用される同法19条3項に基づき、自ら当該建物及び土地の賃借権の譲渡を受ける旨の申立て(優先譲受けの申立て)をした。なお、同じく建物敷地となっているZ所有地については、Zが、同土地に設定された借地権のXへの譲渡を承諾している。

事件二：甲は、乙から賃借した土地(乙所有

地)と、乙所有地に隣接する甲所有地とにまたがって建築されている建物を所有していた。

甲は、建物を丙に譲渡するに当たり、乙に対し、乙所有地に設定されている借地権の譲渡の承諾を求めたが、乙がこれを承諾しなかったため、借地借家法19条1項に基づき、裁判所にその承諾に代わる許可を求める旨の申立てをしたところ、乙が、同条3項に基づき、自ら当該建物及び賃借権を譲り受ける旨の申立て(優先譲受け申立て)をした。

2 判決の要旨

事件一：原々審(東京地決平成18年6月19日)は、XがYに対し3378万円余を命ずるとともにY所有土地の賃借権の譲渡を受けることを許可する一方、Yの優先譲受けの申立てを却下した。これを不服としたYは抗告した上、原審(東京高決平成18.9.12)において、建物の譲受け及びY所有土地の賃借権の譲受けに加え、さらに、隣接するZ所有土地の賃借権の譲受けをも許可するよう、その申立てを拡充したが、原審はYの抗告を棄却した。Yは最高裁判所に許可抗告したが、最高裁判所は次のように述べて、Yの抗告を棄却した。

賃借権の目的である土地と他の土地とにまたがって建築されている建物を競売によって取得した第三者が、借地借家法20条1項に基づき、賃借権の譲渡の承諾に代わる許可を求める旨の申立てをした場合において、借地権

設定者が、同条2項、同法19条3項に基づき、自ら当該建物及び賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをすることは許されないものと解するのが相当である。なぜなら、裁判所は、法律上、賃借権及びその目的である土地上の建物を賃借権設定者へ譲渡することを命ずる権限を付与されているが（同法20条2項、19条3項）、賃借権の目的外の土地上の建物部分やその敷地の利用権を譲渡することを命ずる権限など、それ以外の権限は付与されていないので、借地権設定者の上記申立ては、裁判所に権限のない事項を命ずることを求めるものと言わざるを得ないからである。

事件二：原々審（東京地決平成18.7.14）は、甲が、乙に対し3283万円余を支払うことを条件として、乙所有土地の賃借権の譲渡を受けることを許可する一方、乙の優先譲受けの申立てを却下した。乙はこれを不服として抗告したが、原審（東京高決平成18.12.15）は乙の抗告を棄却した。乙はこれを不服として最高裁判所に許可抗告したが、最高裁判所は次のように述べて、乙の抗告を棄却した。

借地権者が、賃借権の目的である土地と他の土地とにまたがって建築されている建物を第三者に譲渡するために、借地借家法19条1項に基づき、賃借権の譲渡の承諾に代わる許可を求める旨の申立てをした場合において、借地権設定者が、同条3項に基づき、自ら当該建物及び賃借権の譲渡を受ける旨の申立てをすることは許されないものと解することが相当である。なぜなら、裁判所は、法律上、賃借権及びその目的である土地上の建物を賃借権設定者へ譲渡することを命ずる権限を付与されているが（同項）、賃借権の目的外の土地上の建物部分やその敷地の利用権を譲渡することを命ずる権限など、それ以外の権限は付与されていないので、借地権設定者の上記申立ては、裁判所に権限のない事項を命ず

ることを求めるものと言わざるを得ないからである。

3 まとめ

借地上の建物が、複数の借地上にまたがっている場合や借地と借地権者の所有地とにまたがって建築されている場合において、借地権者以外の者が建物所有権を取得した場合に、借地権設定者に対し、賃借権の譲渡の承諾^②代わる許可の裁判を求める旨の申立てをすることは従来から認められているが、またがり建物全体を対象とした優先譲受けの申立てをすることができるかについては、下級審裁判例及び学説において見解が分かれ、実務上長年未解決の法律問題となっていたが、本件各判決は、借地上の建物の所有権が競売によって移転した場合（事件一）、借地上の建物の所有者が売買により所有権を譲渡しようとする場合（事件二）を問わず、優先譲受けの申立てをすることは許されない旨、最高裁判所として初めて判断を示したものであり、重要な意義を有するものと思われる。

（統括主任研究員）