

最近の裁判例から (2) - 借地権売買 -

## 借地権売買において、底地人の登記情報と住民票の不一致を理由とした買主の違約解除の主張が否定された事例

(東京地判 令 2・3・10 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

借地権売買契約を締結した買主が売主に対し、底地人の住所・氏名について登記情報と住民票を合致させるための書類を交付しなかった債務不履行があり、違約により契約を解除したとして違約金等を求めた事案において、契約上、当該債務の明白な両者の合意は認められないとして棄却された事例（東京地裁 令和 2 年 3 月 10 日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要等

不動産売買業を営む X（原告）は、不動産仲介業を営む Y（被告）を売主として本件借地権付建物について平成 30 年 3 月 10 日、下記内容の売買契約を締結した。

- ・ 売買代金 9,250 万円
- ・ 決裁日 平成 30 年 4 月 27 日
- ・ 特約 Y は決済日までに、土地所有者から借地権譲渡承諾書を得るものとし、取得できない場合、本件契約は白紙解約とする。

平成 30 年 4 月 25 日、X 及び Y は以下の内容の変更合意をした。

ア. 本契約の決済日を同年 5 月 31 日までに変更する。

イ. Y は決済日までに、①土地所有者が記名押印した借地権譲渡承諾書に対する委任状及び印鑑証明書、②土地所有者が記名押印した承諾書（X の借入金金融機関宛）及び印鑑証明書を取得することとし、これが揃わない場合には、本件契約を白紙解約し、Y は X から受領済の中間金を返還する。

ウ. X は、Y に、中間金 1,000 万円を支払う

その後、Y は X に対し 6 月 26 日に決済を行いたいこと、同日に残代金 8,250 万円の支払いがない場合には、本件契約を解除する旨を通知した。

しかし、X は、本件土地所有者（A・B・C・D・E 5 名共有）の登記簿情報と現状の相違が解消されていないから、決済条件が満たされていないと回答し、同月 26 日の決済は行われなかったことから、Y は X との本件契約を解除し、同月 29 日 F 社に本件借地権付建物を売却した。

X は、本件土地所有者の登記簿と住民票の情報一致は本件契約の条件であり、Y はその義務を履行していないとして本件契約条項に基づき本契約を解除したものであり、支払い済みの中間金 1,000 万円および違約金 925 万円等の支払を求める訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、X の Y に対する請求を全て棄却した。

（Y の債務不履行の有無について）

(1) Y が、平成 27 年 11 月 25 日、本件建物の前所有者 G から本件借地権付建物を買い受けた際に、G は東京地方裁判所に対し、本件土地共有者を相手方として、本件借地権を Y に譲渡することの承諾を求める借地非訟事件を申し立て、平成 28 年 9 月 30 日、G と本件土地共有者との間で、本件土地共有者が本件借地権を被告に譲渡することを承諾する旨の和解が

成立した。

(2) Xは平成30年2月2日頃、Yに対し本件借地権を総額1億円で購入する旨の借地権付き土地買付証明書を交付した。

(3) 本件土地共有者の一人であるEは、本件土地共有者代表として、平成30年4月21日付けで、本件借地権を、譲渡承諾料942万円、建替承諾料750万円の条件でXに譲渡することを承諾する旨のY宛「借地権譲渡承諾書および建替承諾書」を作成し、Yに交付した。

(4) 平成30年4月23日、YはXに対し、必要書類の準備ができた旨連絡。Yは仲介業者を通じて、同月27日に決済する旨の連絡を受け、Eに対し、譲渡承諾料を支払った。Xは、Yから必要書類の準備ができた旨の連絡を受けてから、同日午後5時頃、仲介業者に対し、Xが金融機関から融資を受けるにあたって金融機関宛の承諾書を本件土地共有者に作成してもらう必要があるとして、これが揃わない以上、決済できない旨連絡した。

(5) 平成30年5月22日、X・Y、仲介業者が面談、XはYに対し、本件登記情報と本件住民票情報を一致させるため、Xが依頼した司法書士が必要書類の取得手続きに取り掛かっているが、本来はYが行うべきと主張、Yは、本件契約で定められた義務は全うしているという立場を示しつつ、Xのニーズを踏まえ、決済日を延長することについては、Xから願い書が提出されれば検討すると意見した。

(6) XからYに対して、本件土地共有者から住所変更の必要書類取得を依頼する願い書を送付し、Yは本件土地共有者に書類提出を求め、Eを除く本件土地共有者4名の書類は取得できたが、Eからは取得できなかった。

以上の認定事実等から、契約書等を含めた同書面においてYがXに対してXの主張する義務を負う旨の記載はなく、交渉経過等に照らしてもYがX主張の義務を本契約上の債務

として負っていることを承諾ないし認容していたことをうかがわせるような経過はない。また、GからY、YからFに本件建物及び本件借地権の譲渡がされているが前記情報の合致が求められた形跡はなく、Xが主張するように当然にYに前記X主張の義務が生じるものと解することは困難であり、Xの主張は採用できない。

本件土地共有者からの借地権譲渡承諾書を得ることについてもYはその義務を果たしたものと認められる。

(結論)

以上のとおり、Xの主張はいずれも理由がないことから、その請求を棄却する。

### 3 まとめ

借地権の売買においては、第三者対抗要件は建物の登記であり、本件のような事例は少ないと思われる。しかし、登記情報と住民票の情報が合致しているかを事前に確認のうえ、情報が合致していなければ、そのまま取引をするのか、情報を修正することを条件とするのか、契約上の取り扱いを詳細に取り決めておくことがトラブル回避の観点から望ましいと思われる。

(調査研究部調査役)