

## 最近の判例から (3)

建物及び敷地の所有者が、建物の一室を売買契約により譲渡した場合について、当該一棟の建物の敷地全体を対象に、借地権（賃借権）が設定されたものと認めた事例

（東京高判 平20・7・10 金商1299—16） 河井 睦朗

一棟の建物及びその敷地の所有者が、建物の一室（区分所有建物）及びその所有に付帯する敷地に関する一切の権利を売買契約により譲渡した場合について、当該一棟の建物の敷地全体を対象に、当該区分所有建物の所有に必要な範囲内で、売主の所有に基づく借地権（賃借権）が設定されたものと解した事例（東京高裁 平成20・7・10 控訴棄却・控訴審において追加された予備的請求認容 上告・上告受理申立て 金融・商事判例1299号16頁）

### 1 事案の概要

Yはその所有する土地に昭和44年に6階建てのマンションを建築した。

Yは昭和45年に本件建物の1階部分の一室（区分所有建物。以下「本件建物」という。）をAに1,500万円で譲渡した。本件建物は昭和47年にAからB、昭和49年にBからCに譲渡された後、昭和58年にCからY、さらにYからXに譲渡され、中間省略登記によりCからXに所有権移転登記を経由した。

X Y間の売買契約においては、本件建物のほか「敷地の権利」を売り渡すこととされ、売買代金は7,000万円とされた。本件建物所有に付帯する敷地に関する権利については、①本件建物存続期間中存続する権利であること。②敷地の使用料は無償とすること。③Yが敷地を第三者に譲渡する場合（X Y間の売買契約は昭和58年の区分所有法改正施行前で

あり、同法第22条の分離処分禁止の規定は適用されない。）には、①、②の内容を当該第三者に承継する。旨約定された。

本件建物の敷地は、平成3年に2筆に分筆され、うち1筆はYからDに譲渡された。

Xは、分筆後の敷地のY所有部分の一部（分筆前の敷地の面積に、マンションの床面積に対する本件建物の床面積の比率を乗じた面積の部分）について本件建物の所有を目的とする借地権（賃借権）が存在することの確認を請求する訴えを提起した。これに対し、Yは本件の敷地の権利は譲渡特約付の使用借権であるか又は非典型契約に基づく土地利用権であって、借地権（賃借権）ではないと主張して争った。

第一審（東京地判平成19・2・16）は本件敷地の権利が借地権（賃借権）とは認められないとしてXの請求を退けた。Xは控訴し、分筆前のマンションの敷地全体に本件建物の所有を目的とする借地権（地上権）が存在することの確認等を求める予備的請求を追加した。

### 2 判決の要旨

控訴審裁判所は、次のように述べて、Xの予備的請求を認容した。

(1) 同一の所有者に属する土地及びその地上の建物のうち建物のみが任意に譲渡された場合には、明示の合意がないとしても、特段の事情がない限り、その敷地の利用権を設定す

る合意があったものと解するのが相当である（最一小判昭和41・1・20）。また、敷地の利用に対価が伴うといえる場合には、その対価の名目や支払方法（その時期、回数等）のいかんにかかわらず、その敷地の利用権は借地権（賃借権）と解すべきである。

本件にあっては、

ア X Y間の売買契約の目的は本件建物および敷地の権利とされているところ、代金額7,000万円は、本件建物の当時の市場相場額の5倍以上に当ることから、敷地の権利の対価を含むものと考えられる。X Y間敷地の使用料は無償とする旨の約定は、売買代金の支払以外に、別途の使用料支払がないことを定めたものと解することが可能である。

イ Yが敷地を第三者に譲渡する場合に、敷地の権利に関するX Y間の約定を当該第三者に承継する旨の約定が存在することから、当該敷地の権利が、敷地上の建物につき登記を具備することにより第三者に対し法的に対抗できる権利であるとX Y間で考えられていた可能性が高い。

ウ 商法上の会計帳簿であるXの決算報告書上、本件敷地の権利が借地権として計上されている。

エ Yが本件敷地を分筆して1筆をDに譲渡する以前に、YとDは本件敷地を含む土地の再開発について交渉し、YはXに対し本件建物及び敷地の権利の買戻しを申入れ、Xに拒絶されているのは、本件敷地の権利が再開発の支障となる、第三者への対抗力を有する権利であることをYが認識していた可能性が高い。

以上のことから、本件敷地の権利は借地権（賃借権）であるということができ、具体的な賃料額やその支払方法の定めがないことは、売買代金中に実質的に含まれ、それ以外に支払う必要がないのであるから、借地権

（賃借権）を認定する上で支障とならない。

(2) Xが本件建物を所有してこれを保持するためには本件前の敷地たる分筆前土地のすべてを利用できることが必要であると認められ、分筆前に区分所有法第2条第6項の区分所有権を有していた者はYの他に存在しなかった。

よって、本件敷地の権利は、本件建物を所有するのに必要な範囲で、分筆前土地全体を対象として設定されたものであり、本件においては、本件建物を所有するのに必要な範囲で、Yの所有権に基づく分筆前土地利用と共存する関係に立つ借地権（賃借権）が設定されたと解するのが相当である。

### 3 まとめ

本件は、建物の一室（区分所有建物）及び敷地の権利が売買された場合において、売買代金額と市場相場額との比較、売買契約中の約定、契約成立後の諸事情を考慮して、売買代金中に敷地使用の対価が含まれると認定し、借地権（賃借権）の成立を肯定した事案である。

宅地建物取引業者が売買の媒介する場合、売買の目的物たる権利及び建物の売買にあっては敷地の権原に関し両当事者の意思の合致を確認した上で、買主に対し十分な説明を行うことが、業務上当然のこととは言え、本件のような紛争を防止する上で重要と考えられる。

昭和58年改正前の区分所有法の案件であるが、参考事例として紹介する。

（総括主任研究員）