

7 建物競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可

1 借地権付建物の競売手続による買受人がその持分の一部を第三者に譲渡した後は、借地借家法第20条に基づく借地権譲渡の許可の申立てをすることができないとされた事例
東京地決 平成11年10月26日

東京高決 平成12年10月27日 判時1733-35、判タ1047-287

<事案の概要>

本件土地については、所有者Yの前主が平成元年に堅固な建物所有を目的とする借地権を設定した。本件土地上の借地権付建物について、平成9年10月に強制競売がなされ、X1が買受人となった。同年11月にX1は真正な登記名義の回復を原因としてX2、X3名義の所有権一部移転登記を経由した。

X1～X3はYに対し、借地借家法第20条第1項に基づく借地権譲受の許可の申立てを提起し、これに対しYは、X1に対し、同条第2項で準用する同法第19条第3項に基づく建物及び借地権譲受の申立てを提起した。

<裁判所の判断>

第1審は、借地借家法第20条の申立てができるのは売却許可決定を受け代金を納付して借地権付建物の所有権を取得した買受人に限られるとしてX2及びX3の申立てを不相当として却下し、X1の申立ては適法と認めた上で、それに対応するYの申立てに基づき、X1に対し、借地権及び建物の対価の給付と引換えに本件建物のYへの引渡しを命じた。

これに対し、抗告審は、次のように述べて、X1の申立ても斥けた。

競売手続による買い受けられた借地権付建物が共有となっている場合には、借地借家法第20条の申立てはその共有者全員でなければならない。

その申立てをすることができないX2及びX3に所有権の一部が譲渡された後は、X1の申立ても不適法となる

2 借地借家法第20条に基づき裁判所が借地権譲渡の許可をする場合において、付随的裁判として、賃貸人に相当額の敷金を差し入れることを新賃借人に命ずることができるものとされた事例

大阪地決 平成12年12月14日

大阪高決 平成13年4月12日

最二小決 平成13年11月21日 民集55-6-1041、裁時1304-1、判時1768-86、
判タ1079-175、金法1635-42、金商1133-3、
REIIO52

<事案の概要>

土地所有者Xは、借地人Aの本件建物所有の目的のため、期間44年、月額賃料19万円、敷金1000万円とする本件土地の賃貸借契約を締結した。

Yは平成11年11月に本件建物を競売手続により取得したが、本件土地の賃借権のAからYへの譲渡をXが承諾しないため、借地借家法第20条に基づき、Xの承諾に代わる許可の申立てを行った。