

## 最近の判例から

(26)

## 借地権の不存在と競落人の配当金返還請求

(東京地判 平一〇・九・二四 判時一六九八一—一〇八) 石川 達郎

借地権の存在を前提として借地上の建物の競売が行われた場合に、借地契約が地代滞納により解除され、買受人が代金を納付した時点において借地権が存在しないときは、買受人は、債務者に対して代金減額請求をすることができ、債務者が無資力であるときは、売却代金の配当を受けた債権者に対して同減額分の返還を請求することができることとした事例(東京地裁平成一〇年九月二十四日判決 控訴判例時報一六九八号一〇八頁)。

## 一 事案の概要

Y<sub>1</sub>は、Aから本件土地を借地して、Y<sub>2</sub>公庫、Y<sub>3</sub>銀行の融資を受けて、本件建物を建築し、所有していたところ、第三順位抵当権者Y<sub>4</sub>の申立てにより、平成七年一〇月、本件建物について担保権が実行され、競売手続きが開始された。

本件物件の、①現況調査報告書には、Y<sub>1</sub>が賃借権を有すると記載され、②評価書には、本件借地権の存在を前提に、本件建物の評価額二、七七〇万円、地代滞納なしと記載され、③物件説明書には、借地権付き建物である旨が記載され、④最低売却価額も二、七七〇万円として、平成八年一〇月、売却が実施された。

Xは、二、八五二万二、〇〇〇円の最高価買受申出をして、売却許可決定を得、平成九年三月売却代金を納付して、本件建物の所有権を取得し、同売却代金により、抵当権者Y<sub>2</sub>、Y<sub>3</sub>、Y<sub>4</sub>に配当が実施された。

この間、Aは、Y<sub>1</sub>に対し、平成七年二月以降の未払賃料の支払いを催告し、平成八年一月賃料不払いを理由として本件賃貸借契約解除の意思表示をした。

Xは、平成九年四月Aを相手として本件借

地権の譲受けの許可を求める申立てをしたが、Aが本件借地権は存在しないとして争ったので、Xは、本件賃貸借契約がY<sub>1</sub>の地代滞納を理由に解除により終了し、本件建物を一、五五〇万円でAに売り渡す旨、Aと裁判上の和解をした。

Xは、Y<sub>1</sub>に対し代金減額請求をし、Y<sub>1</sub>が無資力であるとして、Y<sub>2</sub>、Y<sub>3</sub>、Y<sub>4</sub>に対し、配当金の返還を求めた。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 借地権が存在することを前提として借地上の建物の不動産競売が行われた場合において、借地契約が借地人の地代不払いにより解除されて買受人が代金を納付して建物所有権を取得した時点において借地権が存在しなかったときは、買受人は、民法五六八条一項、二項及び五六六条一項、二項の類推適用により、債務者に対して代金減額請求をすることができる。債務者が無資力である場合には、売却代金の配当を受けた債権者に対し同減額分の返還を請求することができる。

(2) 本件競売においては、現況調査報告書、

評価書及び物件説明書の記載に照らし、本件建物のために本件借地権が存在することを前提として本件建物の評価及び最低売却価額の決定がされ、売却が実施されたのに、実際には、Y<sub>1</sub>の賃料不払いを理由として本件賃貸借契約が解除された結果、本件建物の買受人であるXが代金を納付して、本件建物の所有権を取得した時点において、本件借地権は存在しなかったから、Xは、代金減額請求をすることができる。

- (3) 本件において減額されるべき代金額は、Xが納付した代金額二、八五一万二、〇〇〇円から本件和解金額一、五五〇万円を控除した一、三〇一万二、〇〇〇円である。
- (4) 従って、Y<sub>1</sub>及びY<sub>4</sub>は、Xに対し、一、三〇一万二、〇〇〇円を支払え。

### 三 おしめ

建物に対する強制競売において、借地権の存在を前提として売却が実施されたのに、代金納付時点において借地権が存在しないため、買受目的を達成することができず、かつ、債務者が無資力のときは、買受人は、強制競売による建物の売買契約を解除して、売却代金の配当を受けた債権者に対し、代金の返還を請求することができる(最高判平八・一・

二六 民集五〇一―一五七)。

本件は、契約解除ではなく、代金減額請求を認めた事例である。

