

## 最近の判例から

(10)

## 建物の所在地番を誤った登記と借地権の対抗力

(東京地判 平一〇・二一・二七 判時一七〇五―九八) 伊藤 隆之

前所有者から土地を賃借し、建物を建てて占有している者に対しては、当該建物の所在地番の表示が誤って登記されたとしても、建物の同一性を認識できるような軽微なもので

更正登記が容易であれば、前所有者から競売により土地の所有権を取得し、建物の収去と土地の明渡しを求めた者に対して、借地借家法一〇条一項に基づき賃借権を対抗できるとした事例(東京地裁平成一〇年一月二七日判決 控訴 和解 判例時報一七〇五号九八頁)。

## 一 事案の概要

Xは、平成一〇年四月、競売により東京都葛飾区の本件土地地番四七〇番の四の所有権を取得した。本件土地については、Yが、昭和四一年四月、前所有者Aから建物所有を目的として、期間一〇年で賃借し、昭和五〇年

四月、新たに期間二五年と賃貸借契約を更新することにより、建物を所有していた。

Yの建物の登記の所在地番は、従前四六九番でなされていたが、本件土地の競売通知を受けて、Yは、所在地番の登記の誤りを知り平成一〇年二月、錯誤を原因として所在地番四七〇番地四へ更正登記を行った。

Xは、競売手続を担当した裁判官が、執行官の作成した現況調査報告書に基づき、「本件土地にはY所有の未登記の建物が存在するが、本件賃借権は買受人には対抗できない」旨記載した物件説明書を作成していることから、本件建物の所在地番の誤りは軽微な誤りと言えず、本件土地には建物の登記がないものとして、Yは賃借権を対抗することはできないと主張して、本件建物の収去と土地の明渡しを求めた。

Yは、四六九番と四七〇番は隣接する地番

であり、本件建物の登記の所在地番の誤りは、その登記の表示全体において、建物の同一性を認識できる程度の軽微な誤りであって、更正登記ができるようなものであり、Xに対し、賃借権を対抗できるとして争った。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断をした。

- ① 土地を買い受ける者は、現地を検分して建物の所在を知り、借地権等の土地使用権原の存在を推知できるのが通例である。
- ② 借地権のある土地にある建物の登記が、錯誤又は遺漏により、建物所在の地番の表示において実際とは多少相違していても、建物の種類、構造、床面積等が記載と相まち、その登記表示全体において、当該建物の同一性を認識し得る程度の軽微な誤りで、たやすく更正登記ができるような場合には、対抗力を認めるのが相当である。
- ③ 本件建物の登記の所在地番の誤りは、その登記の表示全体において、建物の同一性を認識し得る程度も軽微な誤りであって、更正登記が容易なものであった。
- ④ 執行官は、建物の登記の有無につき法務局出張所に調査を依頼したのみで、自らは

件建物の登記簿を閲覧するなどの調査をしていないのであるから、登記されたY所有の建物が本件土地上に存在していることを執行官が認識し得なかつたはいえない。  
 ⑤ 従って、Yは、Xに対し、本件賃借権を対抗できる。

### 三 まつめ

本件は、建物の所在地番の表示を誤って登記した者が、その建物の敷地である土地の賃貸人の地位を継承した者に対して、借地借家法一〇条一項に基づき賃借権を対抗できるかどうかを争った事例である。

判例は、建物の同一性を認識し得る程度の軽微の誤りで、たやすく更正登記のできるような場合には、当該賃借権は対抗できるとしており（最高判四〇・三・一七 判時四〇・三・一一等）、本判決もその一例を加えるものであるが、競売手続において、裁判官が対象土地の上にある建物を認識できなかった事例であり、軽微な誤りの判断について、実務に参考になると思われる。

（企画調整部調整第二課長）

## 最近の判例から

(11)

# 口頭の融資申込みによる融資契約の成否

（東京地判 平一一・二・四 金法一五七九一六八） 森澤 達也

旅館事業を計画する者が、銀行に口頭で同業資金の融資申込みを行い、銀行との間で融資の約束があったとし、計画を進めていたが、融資の実行を求めたところ、拒絶された事案において、客観的な状況から判断すると、銀行との間で融資の約束は成立していなかったとし、銀行の債務不履行であるとする主張を斥け、銀行の損害賠償責任を否定した事例（東京地裁平成二一年二月四日判決 控訴金融法務事情 一五七九号六八頁）。

## 一 事案の概要

Yは、静岡県加茂郡東伊豆町に所在する面積約四一〇〇㎡の土地を取得したうえで、旅館用建物を建設し、旅館営業をする事業の計画を立てた。

同業資金についてYは、X銀行からの融資によって調達することとし、当初平成元年

一二月頃、約一二億円の融資を受けたい旨伝えていたが、その後申込みに係る金額が漸増していき、最終的に事業計画を詰めたところ、所要金額は、新築工事代金、設備備品の購入代金、開業に至る経費を含め、総額一八億五〇〇〇万円に膨らむ見通しとなった。このことについてYは、Xに口頭で融資の申込みを行ない、平成二年二月末までに、土地取得資金等として二億六、八〇〇万円の融資を受けた。

他方、Yは、建物の建築工事について、Xからの紹介で発注を決めた建設業者との間で、代金を約一〇億円と定めた請負契約を締結し、五回に分けて支払う旨約定した。

YはXとの間には、一八億五、〇〇〇万円の融資の約束が成立したと考えて、建設業者への中間金支払いにあたり、平成二年八月、残額の融資実行を求めていたところ、Xの当時の支店長は、銀行内部の事情から融資は出