

## 最近の判例から (15)

# 借地権付建物の競落人に対する 建物収去土地明渡請求が認容された事例

(東京高判 平17・4・27 判タ1210-173) 川野 恵一

強制競売手続によって借地権付き建物を買い受けた競落人に対し、土地所有者が建物の収去と土地の明渡しを求めた事案において、競落人が不変期間内に賃借権譲渡許可の申立てをしなかったことを重視し、信頼関係の破壊を認め、土地所有者の請求が認容された事例（東京高裁 平成17年4月27日判決 棄却上告 判例タイムズ1210号173頁）

## 1 事案の概要

Xは、平成15年4月および7月に前所有者から借地権付建物（以下「本件建物」という。）が存在する土地（以下「本件土地」という。）の所有権を取得し、賃貸人の地位を承継した。その際、Xは、本件建物が平成14年6月に強制競売開始決定がされていたため、執行裁判所に対して、本件建物が競売された場合には、競落人に対して賃借権の譲渡承諾を拒否することや、競落人が借地非訟手続を申し立てた場合には先買権（介入権。借地借家法20条2項、19条3項）を行使することを表明していた。

Yは、平成15年10月29日、本件競売手続によって本件建物を買い受けたが、代金納付期日から2ヵ月以内に土地賃借権譲渡許可の申立てをしなかった。そこで、Xは、Yに対し、本件建物の賃借権譲渡を承諾していないから、無断賃借権譲渡を理由に民法612条2項により賃貸借契約を解除した上、本件土地の所有権に基づき、本件建物の収去と本件土

地の明渡し等を求めた。

これに対し、Yは、XY間の信頼関係は未だ破壊されていないからYの賃借権はXに対抗できる、Xの請求は権利の濫用であるなどと主張し、原審が、Xの請求を認容したので控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Yの控訴を棄却した。

- (1) 一般に、借地関係は、信頼関係を基礎とするので、無断譲渡があっても、基礎にある信頼関係を破壊するものでなければ、民法612条2項の解除権は、発生しないというのが判例法理であり、そして、信頼関係の破壊の有無は、通常、賃借人の行為態様、任意譲渡の場合の賃貸人と賃借人の交渉経緯を判断資料とするが、借地権付建物が競売により譲渡された場合には賃借人が競落人を選択できないし、賃貸人と賃借人の事前交渉もあり得ないので、賃借人の行為態様、賃貸人と賃借人の交渉経緯を判断資料とすることは通常考えられない。しかし、賃借人と競落人との間に直接の契約は締結されず、法による擬制として賃借人から競落人への賃借権の譲渡がされたことになることには変わりはなく、例えば競落人が暴力団とか風紀上好ましくない営業を予定する者であるなどの人的な関係は、判断資料と

なり得るのであり、これからみても、借地権付建物が競売により譲渡された場合においても、上記判例法理を排除する理由は見出し難い。そうすると、競売の場合には背信行為と認めるに足りない特段の事情の有無を考慮すべきでないとするXの主張及び背信行為と認めるに足りない特段の事情の有無を純経済的、即物的な事情によってのみ判断すべきであるとするYの主張は、いずれも失当である。

- (2) 借地借家法20条1項は、借地権の譲渡を受けた競落人の利益を保護すると同時に、賃貸人に財産上の給付の受給権を認め、また、同条2項が準用する同法19条3項は、賃貸人に先買権（介入権）を認め、さらに、いつまでも承諾に代わる許可の裁判の申立てができるのでは賃貸人の地位を不安定にするので、同法20条3項は、代金を支払った後2月以内とする申立期間（不変期間）を定め、賃貸人の利益を保護し、これら各規定が相俟って、競落人と賃貸人の利益の調整を図っているのである。そこで、競落人が上記申立てをせず、申立期間を徒過したときには、賃貸人の解除が当然に許されるわけではないものの、Yのように不動産の売買、仲介業等を目的とする会社など不動産取引やこれに関連する法制度に精通している者が上記期間を徒過するときには、承諾を得られると信じ、それに合理的理由があるなど相当な理由が存する場合でない限り、申立期間の徒過は、解除を許す有力な判断資料になるといわざるを得ない。
- (3) これを、本件についてみるに、XとYは2度話し合ったが物別れに終わり、次回の話し合いの予約もされなかったこと並びに2度の話し合いにおけるXの態度等及びXの執行裁判所に提出した上申書の内容からみて、Yに賃借権譲渡につき承諾する意志

は全く認められないことに照らすと、Xが承諾するとは到底考えられないので、上記相当な理由が存する場合は認められない。したがって、Yに背信行為と認めるに足りない特段の事情があると認めることはできない。

- (4) Yは、Yが承諾に代わる許可の裁判の申立期間を徒過するや否や、Xがこれを奇貨として本訴請求をするのは、権利の濫用に当たると主張するが、Yが承諾に代わる許可の裁判の申立てをしなかったことについては、これが専らY自らの判断で招いた結果にはかならないところというべきであって、Xが、Yがその申立てをしなかったことを奇貨としてこれに乘じようとする目的をもって巨額の利益を取得しようとしたとは認められないから、本訴請求を権利の濫用に当たるとすることはできない。

### 3 まとめ

本号（14）の東京高裁平成17年6月29日判決は、競落人と土地所有者との交渉経過等の事実関係の下、口頭又は黙示の承諾をしたものとは認められないとしたものであるが、本判決は、借地上の建物が競売された場合、借地借家法により買受人と賃貸人との利害調整が図られていることから、買受人が不変期間内に自らの判断で賃借権譲渡許可の申立てをしなかったことを重視して、信頼関係の破壊を認め、賃貸借契約の解除を認めたものである。

（調整研究部調査役）