

最近の判例から (1)

借地権の無断譲受人の建物買取請求権行使が 否定された事例

(東京地判 平18・7・18 判時1961-68) 中島 修一

地主が、借地上の建物の遺贈に伴う借地権の譲渡について承諾をしていないとして、建物の収去と土地の明渡しを求めた事案において、譲渡についての黙示の承諾ないし背信行為と認めるに足りない特段の事情はないとした上で、借地権の譲受人は、譲受け後に、建物の押入、土間、サッシ等を変更工事しており、これを原状に回復していないし、また、工事による増加価格の放棄もしていないから、建物買取請求権は認められないとされた事例（東京地裁 平成18年7月18日判決 認容 控訴 判例時報1961号68頁）

1 事案の概要

地主Xは、昭和26年ころ、Aに対し、本件土地を賃貸し、Aは本件土地上に本件建物を建築した。昭和51年4月に、Aが死亡、その妻Bが単独で相続した。

Bは、平成12年11月、本件建物をYに遺贈する旨の公正証書遺言をした。平成13年6月に、Bが死亡し、本件建物の所有権をYが遺贈により取得し、同年7月、所有権移転登記を経由した。

平成12年11月、Yは、本件建物において、押入の一部をトイレへ変更、土間を板間へ変更、外壁の一部をサイディングへ変更等の工事を開始した。

近隣住民からの連絡で、上記工事の開始を知ったXは、遺贈を受けたことの挨拶もなく、突然の工事を強行するYには、本件借地権の

承継を認めることはできないなどと書面で通告したが、Yは、工事を継続、平成14年1月には、工事は完了した。

そこで、Xは、Yに対し、本件建物の遺贈に伴う借地権の譲渡について承諾をしていないとして、所有権に基づき、本件建物の収去と本件土地の明渡しを求めるとともに、不法行為に基づき、賃料相当損害金の支払いを請求した。

これに対し、Yは、BからYへの本件借地権の譲渡につき、Xの黙示の承諾があったかまたは右借地権の譲渡が背信行為と認めるに足りない特段の事情があると主張するとともに、Xに対して、本件建物について買取請求権を行使し、本件建物の代金を提供するまで本件建物の引渡しを拒絶する旨主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を認容した。

(1) 本件借地権の譲渡に対して黙示の承諾があったことについて

Yは、Bの死後、Bの遺言執行者とXとの間で、本件借地権の売却について話合いがされたことを根拠に、XがBからYへの本件借地権の譲渡につき黙示の承諾をしたと主張するが、話合いがされていたと認めるに足りる証拠はなく、Xが本件借地権の譲渡について黙示的に承諾していたと認めるに足りる事情は見受けられない。

- (2) 本件借地権の譲渡が背信行為と認めるに足りない特段の事情があるか否か（非背信性の有無）について

Yは、Bから本件借地権の譲渡を受けたことにつき、背信行為と認めるに足りない事情があると主張するが、①本件借地権の譲渡前後の用益権者である原賃借人のBとYとの間に近似性・同質性ないし実質的な同一性があるとはいえず、また、②本件借地権の譲渡の前後の利用状況は少なからぬ変化があったというべきであり、本件借地権の譲渡につき、背信行為と認めるに足りない特段の事情があるということはできない。

- (3) 同時履行の抗弁－建物買取請求権について

ア 借地借家法第14条に基づく建物買取請求権は、借地権者が権原によって土地に附属させた建物その他の物について認められるものであるから、借地権者から建物とともに借地権を譲り受けた第三者が、その借地権譲受につき賃貸人の承諾の得られぬまま、上記建物に増築・改築・修繕等の工事を施したときは、譲受当時の原状に回復した上でなければ買取請求権を行使できないと解すべきである。もっとも、上記の工事が建物等の維持・保存に必要であるとき、または些細なものであって、建物等の価格を著しく増大せしめることなく賃貸人をして予想外の出捐を余儀なくせしめるものではないときは、制度の趣旨にかんがみ、建物の現状における買取請求を否定すべきではなく、また、上記第三者が、工事による増加を放棄し、当該建物の譲受当時の状態における価格による買取請求をした場合も、認容されるべきである（最高裁昭和42年9月29日判決）。

イ 本件についてみると、被告が本件建物を

譲り受けた後、本件建物において、押入の一部のトイレへの変更、土間を板間への変更、外回りの一部のサイディングへの変更等の工事を施し、これらの変更が現在も維持されていることは、当事者間に争いが無い。

そうすると、本件建物につき、譲受当時の原状に回復しておらず、工事による増加価格の放棄もしていないと認められるYは、Xに対して、建物買取請求をすることができないというべきである。

3 まとめ

本件は、相続ではなく遺贈であったため、地主の譲渡承諾が必要となったものである。

本件の場合、建物を、無断で、変更工事をしたこと等もあって、背信行為とされ、建物収去、土地明渡しを命じられた。

そして、建物買取請求権も認められなかったものである。

なお、本判決を不服としたYは控訴した。高裁判決では、工事による増加分放棄後の建物価格分の買取請求は認められた。

(調査研究部調査役)