

使用者に移転し、相手方は、専有部分の引渡義務及びその登記移転義務を負い、請求権行使者は時価による売買代金支払義務を負い、この両者の義務は同時履行の関係に立つ。

Yは区分所有建物をBに賃貸しているが、建物の売買における売主の引渡義務には、借家人を立ち退かせることも含まれると解され、このことは、法第63条第4項の売渡請求権行使により売買契約が成立した場合であっても異ならないと解される。

借地権の売買においては、地主の承諾が地主に対する対抗要件となる（民法第612条第1項）から、売主は、地主の承諾を得る義務を負うと解され、このことは法第63条第4項の売渡請求権行使により売買契約が成立した場合であっても異ならないと解される。

## 6 区分所有法第63条第4項の売渡請求権が行使された場合の「時価」は、開発法により算出された再建建物及び敷地利用権の価額及び再建建物の建築を前提とした更地価額から取壊費用を控除した価額に基づき算定すべきものとされた事例

東京地判 平成16年2月19日

東京高判 平成16年7月14日 判時1875-56

### <事案の概要>

本件区分所有建物について、平成14年3月に区分所有法第62条に基づく建替決議が行われ、区分所有者Xは、建替決議に賛成しなかった区分所有者Yらに対し、同法第63条第1項の催告を経て、同条第4項に基づく区分所有権及び敷地利用権の売渡請求権を行使し、Yらに区分所有建物の所有権移転登記手続及び敷地の共有持分全部移転登記手続を請求する訴えを提起した。

裁判においては、同項に規定する「時価」の意義が主要な争点となった。

### <裁判所の判断>

「時価」について次のように述べた上で、Xの請求を認容した。

区分所有法第63条第4項の「時価」とは、①建替えが完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額から建替えに要した経費を控除した額、②再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額から現存建物の取壊し費用を控除した額 に、対象となる区分所有部分及び敷地利用権の配分率を乗じて算定する。

客観的かつ合理的な「時価」の算定のためには、①及び②の各価額についてそれぞれ相当な算出方法により具体的数値を算出し、その各数値を比較考量すべきであるが、その後、さらに当該建替えにおける個別的事情も加味した総合判断を行った上で、最終的な「時価」の算定を行うのが相当である。

①の価額における「建替えが完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額」は、近傍類似地域の新築分譲マンションの販売事例等から再建建物の新築販売価格の総額を算出し、ここから現存建物の取壊し費用及び再建建物の建築に要する費用等を控除して算定する「開発法」によるのが相当である。

②の価額における「更地価額」とは、再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額なのであって、その土地の利用方法が全く限定されていない状態での白地の更地価額ではない。その価額は、近傍類似地域において再建建物に類似する分譲マンションの敷地にする目的で開発業者によって取得された事例を対象とする取引事例比較法によって算出

するのが相当である。

- 7 借地権付マンションにつき、区分所有法第63条に基づく売渡請求権が行使された場合に、借地借家法第20条に基づく許可の裁判を売渡請求権行使者が申し立てること及びその場合に借地権設定者が同法第19条に基づく介入権を行使することが認められた事例  
東京地決 平成17年7月19日 判時1918-22、RETIO65

<事案の概要>

Yが所有する土地上に賃借権を敷地利用権として建築された本件マンションにつき、平成14年7月に区分所有法第62条に基づく建替決議がなされ、区分所有者の総会の招集者であるXは区分所有者Aに対し同法第63条第1項に基づく催告を行ったが、Aが同条第2項所定の期間内に回答しなかったため、同年10月、XはAに対し、同条第4項に基づき、Aが所有する区分所有建物につき、区分所有権及び敷地利用権の売渡しを請求し、勝訴判決の確定を経て、平成15年7月に当該区分所有建物につき売買を原因とするAからXへの区分所有権移転登記を経由した。

Xは土地所有者Yに対し、借地借家法第20条の類推適用により、賃借権の譲渡に代わる許可の裁判を申し立てた。これに対し、Yは、同条の類推適用を争いつつ、それが認められた場合に備えて、同条第2項で準用する同法第19条第3項に基づく介入権行使の申立てを行った。

<裁判所の判断>

次のように述べて、借地借家法第20条の類推提供及び同法第19条第3項に基づく介入権の行使を認め、Xに対し、Yから1104万円の支払いを受けるのと引換えに、本件区分所有建物の区分所有権及び賃借権のYへの譲渡を命じた。

区分所有法に基づく売渡請求権の行使の場合も、譲渡人の意思にかかわらず賃借権が譲渡される点において「競売又は公売」と同様であり、このような場合、売渡請求権を行使した者が、借地権設定者による譲渡の承諾に代わる許可を得る方法がないとするならば、建替決議に反対者がいる場合に備えて売渡請求権を認めた法の趣旨が忘却されることになり、妥当性に欠ける。

また、今回の場合に介入権の行使を認めても、借地権設定者（Y）は区分所有法第64条により建替決議の内容に拘束されると解されるから、申立人Xを始め建替決議賛成者に不利益を与えるものとはいえない。