

建物の競落人が主張する借地権譲渡承諾の存在が 否認された事例

(東京高判 平17・6・29 判タ1203-182)

借地権設定者が、借地上の建物の競落人に対し、借地権譲渡の承諾がないことに基づき借地の明渡し等を求めたところ、競落人が、口頭又は黙示の借地権譲渡の承諾の存在を主張するとともに、本件建物の買取請求権を行使した事案において、裁判所が、借地権譲渡の承諾がなかったとして、競落人に対し、借地権設定者による本件建物の買取と引換えに、本件建物の明渡し等を命じた事例（東京高裁 平成17年6月29日判決 変更・上告 上告受理申立 判例タイムズ1203号182頁）

1 事案の概要

本件土地の所有者であるXは、昭和57年12月17日、本件建物の前所有者であるZに対し、本件土地を、堅固建物所有目的、期間30年、地代2万7930円などの条件で賃貸した。

その後、本件建物は、東京信用保証協会の申立により、平成12年12月8日競売開始決定がされ、Yがこれを競落し、平成15年9月8日所有権移転登記がされた。

しかし、Yは、本件建物の所有権取得後2か月以内に借地借家法20条所定の借地権譲受承諾許可のしなかつたため、Xは、借地権譲渡についてXの承諾がないことを理由に、本件土地の所有権に基づき、Yに対して本件建物取去土地明渡しを求めて提訴した。

これに対し、Yは、借地権移転承諾の交渉のためX方を訪問した際Xが口頭による承諾をした、また、本件建物のリフォーム工事に

ついてXが黙認したことや、XがYの入居後2か月にわたって借地名義変更料を要求しなかったことは黙示の承諾に当たるなどと主張したが、原審はこれを認めず、Xの請求を認容した。

このため、Yは控訴して、原審における主張に加え、競売手続の現況調査報告書添付の承諾書（本件の約10年前、Xが抵当権設定当時の抵当権者に差し入れたもの）において、Xが本件借地権の譲渡承諾をする旨の意思表示をしているほか、Xが借地権譲渡について明確に否定する意思表示をすることなく、平成15年11月1日までリフォーム工事について異議申立てをしなかったために、Yは借地借家法20条所定の手続をとる機会を失ったのであるから、Xによる本件明渡請求は権利の濫用であると主張した。さらに、Yは、予備的に本件建物の買取請求権を行使したので、Xが附帯控訴し、建物買取請求権が認められることを条件として、買取代金の支払を受けるのと引換えに本件建物の明渡し等を求めた。

なお、この買取価格について、Xは、競売手続において入札者がなく3回にわたって最低売却価額が減価されたことを反映させるべきと主張したが、Yは、Yがしたリフォーム工事後の評価額を主張している。

2 判決の要旨

高等裁判所は、概ね次のように判示して、Yに対し、本件建物の買取価格678万円の支

払いを受けるのと引換えに、本件建物を明け渡すこと等を命じた。

(1) 借地権譲渡の承諾について

X Y間の賃借権移転交渉の過程において、YがX方を訪問したことなど何らかのやりとりがあったことは認められるが、Xが老齢で法律的には素人であることや、Yが持参した書類等の受け取りを拒否したこと、Xがその都度「不動産屋に一任している」と答えていること、また、Xがリフォーム工事についての異議申立てを11月1日付け内容証明郵便で、Yの旧住所にも送付していること等の事情を併せて考えると、Xが賃借権の譲渡について口頭又は黙示の承諾をしたと認めることはできない。

(2) 建物買取請求の成否と買取価格について

建物買取請求権は、一般的には、競売物件であることによる減額要素が必ずしも関連しない状況において行使されるものであり、本件においても買受人であることが確定したYが現に占有する本件建物が買取請求の対象建物となっているのであるから、競売手続の経過を本件建物の買取価格に直接反映させるのは必ずしも相当ではなく、また、いわゆる競売市場修正をする理由も見出しがたい。よって、本件建物の買取価格は、競売における当初の評価書において、再調達減価をもとに経年減価と観察減価等を考慮して積算した評価額である678万円をもって本件買取請求時点における価額と評価するのが相当である。

3 まとめ

借地権者が借地上の建物を第三者に譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要であり（民法612条）、競売取得の場合にも賃借人の承諾が必要とされる。借地借家法20条は、借地上の建物を競売又は公売により取得した者は、

借地権設定者が不利となるおそれがないにもかかわらず賃借権の譲渡を承諾しないときは、代金支払い後2か月以内に、借地権設定者の承諾に代わる許可の裁判を申し立てることができるとしているが（20条1項、同条3項）、本件では競落人がこの申立をしておらず、借地権譲渡の承諾の有無が争点となった。

本判決は、本件事実関係の下では、口頭又は黙示の承諾の事実は認められないとした。また、買取価格については、競売の際の当初の評価額が相当であるとしているが、これらの判断は、同種の事例の参考になると思われる。