

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 37(オ)294	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 39 年 6 月 26 日	原審裁判年月日	昭和 36 年 12 月 13 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 18 卷 5 号 910 頁		

判示事項	無断譲渡を理由とする借地契約解除後の地上建物取得者と建物買取請求権。
裁判要旨	借地権の無断譲渡を理由として土地賃貸借契約が解除されたのち地上建物を取得した第三者は、該建物の買取請求権を有しない。

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人高島春二の上告理由について。</p> <p><u>借地法一〇条は、借地権譲渡につき土地賃貸人の承諾があれば適法に従来の借地権を取得しうる地位にある第三者が、賃貸人の不承諾のため借地権者となることができない場合に、建物保護のために第三者に買取請求権を与えた規定である。従って、同条の適用があるのは、賃貸人の承諾があるならば第三者において従来の借地権を取得しうる場合、換言すれば借地権の存続中において第三者が建物等を取得した場合であることを要するものといわなければならない。原判決の引用する第一審判決の確定した事実によると、本件土地の賃借人である上告人の所有する地上建物が滞納税金のため公売に付され、訴外Dがこれを買得したので、本件土地の賃貸人Eは昭和二八年五月九日上告人に対し借地権の無断譲渡を理由として賃貸借契約を解除した後である同年九月Fが右地上建物の所有権を取得したというのであるから、右Fに買取請求権の存しないことは原判示のとおりであつて、借地法一〇条の解釈を誤ったとの論旨は理由がない（昭和二九年六月一七日最高裁判所第一小法廷判決、最高裁判所裁判集民事一四号四四一頁参照）。所論引用の昭和九年四月二四日大審院判決は、借地権が消滅しない間に地上建物の所有権が転々しても、最後の所有者に買取請求権がある旨を判示するものであり、また昭和一四年八月二四日大審院判決は、地上建物取得当時敷地賃借権が存すれば買取請求権が発生し、その後になされた民法六一二条による解除によつては消滅しない旨を判示するものであつて、いずれも事案を異にし本件に適切でない。</u></p> <p>よつて、民法三九六条、三八四条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。</p> <p>（裁判長裁判官 奥野健一 裁判官 山田作之助 裁判官 城戸芳彦 裁判官 石田和外）</p>

※参考：判例タイムズ 164 号 87 頁、判例時報 381 号 24 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETI0932 頁