

が相当具体的に記載されており、申立人は、事前にかなる事実について聴聞が行われるかを知ることができたと認められること」、「聴聞における質問中には、問題点に関する事実関係が具体的に盛り込まれており、処分事案に関する情報提供者の部分も必要な範囲でその要点を推知しうること」、さらに「事実経過

に照らせば」、「本件において、被申立人は、申立人に対し、十分な釈明の機会を与えるべく必要な措置をとったものと認められ、申立人に釈明及び証拠の提出の機会が与えられていなかったと解することはできない」とした。

(調査研究部長)

●最近の判例から

敷地賃借権付き建物の売買における敷地の欠陥と売買目的物の隠れた瑕疵

武藤 眞佐雄

敷地賃借権付き建物の売買における敷地の欠陥と売買目的物の隠れた瑕疵について、最高裁の判例が出たので紹介する。(最高裁平成三年四月二日、判例時報一三八六号・九一項、判例タイムス七五八号・一二七項、ジュリスト九八五号・一一六項)

一 事実の概要

Xは昭和五五年三月二〇日、Yから建物の

所有権及び借地権(建物敷地の賃借権)を買収し、代金六五〇万円を支払った。本件土地北側は高さ四・四mの崖に臨む地形となっていた。昭和五六年一〇月二二日、台風に伴う大雨により、この崖の擁壁に傾斜、亀裂が生じ、崖上の本件土地の一部に沈下及び傾斜が生じ、構造耐力及び保安上著しく危険な状態となったため(本件擁壁がこのような状態になったのは、擁壁に通常設けられるべき水抜き穴が欠如していたことによる)、同年一

月四日、東京都北区長は、本件土地所有者らに対して、本件擁壁の新規築造又は十分な改修補強等、安全上必要な措置を早急に採るよう文書をもって勧告した。そのころ、Xも本件土地所有者らに対して同様の申し入れをしたが、本件土地所有者らが何らの措置も採らなかったため、Xは、建物の倒壊の危険を避けるため、止むなく、これを取り壊した。その後Xは、Yに対して、昭和五七年七月三十一日、民法五七〇条、五六六条一項の規定に基づき本件売買契約を解除する旨の通知を発し、契約解除と損害賠償等の本件訴えを提起した。一番は、本件売買契約の目的は本件建物及び本件賃借権であり(賃借権の目的物たる土地ではない)、賃借権の目的物たる土地に瑕疵があるときは、賃貸人に対して修繕請求(民法六〇六条)又は瑕疵担保責任の追求(民法五七〇条、五六六条)をすることができ、土地の瑕疵を賃借権そのものの瑕疵ということではないとして、請求を棄却した。

二審は、本件賃借権は建物の所有を目的とする権利であるから、X主張の瑕疵により建物を維持することが物理的に困難であるということが事後に判明したときは、その借地権は契約上当然に予定された性能を有しない隠れた瑕疵があったといわざるを得ず、これに

より建物所有という所期の目的を達し得ない以上、借地権付き建物の買主は、民法五七〇条一項により、売買契約を解除することができるとし、また、Xは売買の目的である本件建物を取り壊しているが、本件売買代金は本件土地賃借権の価額であり、Xは本件建物の倒壊の危険を回避するために止むを得ず本件建物を取り壊したのであるから、民法五四八条一項によっても、解除権は消滅しないとして、売買代金（解除にともなう現状回復）のほか、登記費用、火災保険料の合計額及び遅延損害金の支払いを命じた。

二 判決の内容

最高裁は二審の判決を受けて、次のように判決した。

「建物とその敷地の賃借権とが売買の目的とされた場合において、右敷地についてその賃貸人が修繕義務を負担すべき欠陥が売買契約當時に存したことがその後に判明したとしても、売買の目的物に隠れた瑕疵があるということとはできない」。従って、「賃貸借の目的物たる土地の瑕疵をもって、建物と共に売買の目的とされた賃借権の瑕疵であるとして、本件の売買に民法五七〇条の規定を適用して、

その契約解除を認めたと原審の判断は、同条の解釈適用を誤った違法があり、原判決は破棄を免れないとした。すなわち、最高裁は一審判決を支持し、本件事案について賃貸借の目的物に隠れた瑕疵があったことはいえども、売買の目的物に瑕疵があったということとはできないと判断したものである。

判決は、その理由として次のように述べている。「建物と共に売買の目的とされたものは、建物の敷地そのものではなく、その賃借権であるところ、敷地の面積不足、敷地に關する法的規制又は賃貸借契約における使用方法の制限等の客観的事由によって賃借権が制約を受けて売買の目的を達することができないときは、建物と共に売買の目的とされた賃借権に瑕疵があると解する余地があるとしても、賃貸人の修繕義務の履行により補完されるべき敷地の欠陥については、賃貸人に対してその修繕を請求すべきものであって、右敷地の欠陥をもって賃貸人に対する債権としての賃借権の欠陥ということとはできないものであるから、買主が、売買によって取得した賃借人としての地位に基づいて、賃貸人に対して、修繕義務の履行を請求し、あるいは賃貸借の目的物に隠れた瑕疵があるとして瑕疵担保責任を追及することは格別、売買の目的物

に瑕疵があるということとはできない」とし、このことは、「債権の売買において、債務の履行を最終的に担保する債務者の資力の欠如が債権の瑕疵に当たらず、売主が当然に債務の履行について担保責任を負担するものでないこと（民法五六九条）との対比からも明らかである」とした。

本判決は、借地権の売買においてその敷地に瑕疵があった場合、その欠陥の内容に対応して、責任のあり方について判断した重要な判決といえよう。

（調査研究部 研究員）

