

区分所有法に基づく売渡請求権の行使により土地賃借権が移転した場合の 借地借家法20条の類推適用を認めた事例

(東京地判 平成17・7・19 判時1918-22)

建替え決議に反対した区分所有者に対して、区分所有法に基づき売渡請求権を行使し、区分所有権及び賃借権を取得したものが、当該区分所有建物の敷地の所有者から譲渡承諾が得られないことから譲渡許可の申立をした事案において、借地借家法20条を類推適用して譲渡許可の申立を認容した事例（東京地裁平成17年7月19日決定 認容 判例時報1918号22頁）

1 事案の概要

Aは区分所有建物を所有し同建物の敷地について土地所有者Xと土地賃貸借契約を締結し賃借権（以下、「本件賃借権」という。）を設定していた。

区分所有建物の管理組合による総会で建替え決議がなされたが、Aが同決議に反対したため、総会の招集者である管理組合の代表役員Yは、区分所有法63条1項に基づき、Aに対し、書面で建替えに参加するか否か催告したが回答がなかった。そこでYは、Aに区分所有建物及び本件賃借権を時価で売り渡すよう請求した。さらにAに対して区分所有建物の売買を原因とする所有権移転登記手続を求める訴えを起し、その旨の判決を得て確定し、本件区分所有建物につき所有権移転登記を経由した。

Yは、土地の賃借権についてXに対して譲渡の承諾を求めたが、協議が整わなかったため、区分所有法63条4項により売渡権の行使

によって賃借権を取得した者として借地借家法20条にいう「競売又は公売」により賃借権を取得した場合と利益状況は同様であるとして、同条を類推適用した譲渡許可の訴訟を提起した。

これに対してXは、本件は借地借家法20条にいう「競売又は公売」のような売買の効力が確定的でないこと、拡張解釈する根拠に欠けることなどから「競売又は公売」に当たらないと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、賃借権を取得した場合、借地借家法20条を類推適用して譲渡許可の申し立てができると認容した。

- (1) 区分所有法によれば、老朽等一定の条件のもと（筆者注 現行法は実体要件はなくなった）議決権の5分の4以上の多数で建替え議決ができること、建替えに賛成しなかった者に対して書面で催告し、回答がなければ建替えに参加しない者とみなし、この区分所有者に対して区分所有権及び敷地利用権を時価売り渡すことを請求できとしている。この売渡請求権の行使により、時価による売買契約の効果が生じる。
- (2) 借地借家法20条にいう「競売又は公売」に伴う譲渡許可は借地権者の意思に関わりなく地上の建物が売却されそれに伴って賃借権が移転する場合を規定しているが、区分所有法に基づく売渡請求権行使の場合も譲

渡人の意思に関わりなく賃借権が譲渡される点において「競売又は公売」と同様である。

- (3) 売渡請求権を行使した者が借地権設定者の承諾に代わる許可を得る方法がないとすると、建替え反対者がいる場合に備えて売渡請求権を認めた区分所有法の趣旨が没却されることとなり妥当性に欠けることとなる。
- (4) したがって本件のように売渡請求権を行使した者は借地借家法20条を類推適用して譲渡の承諾に代わる許可を求めることができると解すべきである。
- (5) 借地権設定者による介入権の行使については、区分所有法63条4項により該当しない。また売渡請求権行使に伴う時価については「鑑定委員会」が鑑定した価格に対して特に修正する要素は認められず不合理性はないとした。

3 まとめ

本判決は、区分所有法63条4項に基づく売渡請求権を行使により敷地利用権である賃借権を取得した場合に、売渡請求を受けた相手方があらかじめ賃貸人の承諾を得たり、借地借家法に基づく譲渡許可の申立をすることは考えがたいことから、同法20条の類推適用を認めたものである。