

## 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

## 理 由

上告代理人山本博、同荻原富保の上告理由第一点及び第二点について

建物に対する強制競売の手続において、建物のために借地権が存在することを前提として建物の評価及び最低売却価額の決定がされ、売却が実施されたことが明らかであるにもかかわらず、実際には建物の買受人が代金を納付した時点において借地権が存在しなかった場合、買受人は、そのために建物買受けの目的を達することができず、かつ、債務者が無資力であるときは、民法五六八条一項、二項及び五六六条一項、二項の類推適用により、強制競売による建物の売買契約を解除した上、売却代金の配当を受けた債権者に対し、その代金の返還を請求することができるものと解するのが相当である。けだし、建物のために借地権が存在する場合には、建物の買受人はその借地権を建物に従たる権利として当然に取得する関係に立つため、建物に対する強制競売の手続においては、執行官は、債務者の敷地に対する占有の権原の有無、権原の内容の細目等を調査してその結果を現況調査報告書に記載し、評価人は、建物価額の評価に際し、建物自体の価額のほか借地権の価額をも加えた評価額を算出してその過程を評価書に記載し、執行裁判所は、評価人の評価に基づいて最低売却価額を定め、物件明細書を作成した上、現況調査報告書及び評価書の写しを物件明細書の写しと共に執行裁判所に備え置いて一般の閲覧に供しなければならないものとされている。したがって、現況調査報告書に建物のために借地権が存在する旨が記載され、借地権の存在を考慮して建物の評価及び最低売却価額の決定がされ、物件明細書にも借地権の存在が明記されるなど、強制競売の手続における右各関係書類の記載によって、建物のために借地権が存在することを前提として

売却が実施されたことが明らかである場合には、建物の買受人が借地権を当然に取得することが予定されているものというべきである。そうすると、実際には買受人が代金を納付した時点において借地権が存在せず、買受人が借地権を取得することができないため、建物買受けの目的を達することができず、かつ、債務者が無資力であるときは、買受人は、民法五六八条一項、二項及び五六六条一項、二項の類推適用により、強制競売による建物の売買契約を解除した上、売却代金の配当を受けた債権者に対し、その代金の返還を請求することができるものと解するのが右三者間の公平にかなうからである。

これを本件についてみるに、原審が適法に確定した事実は、次のとおりである。

(1) Dは、Eとの間で第一審判決添付物件目録(二)記載の土地のうち三九・五七平方メートル(以下「本件土地」という。)につき賃貸借契約(以下、右賃貸借契約を「本件賃貸借契約」といい、Dが右賃貸借契約により取得した本件土地についての借地権を「本件借地権」という。)を締結し、また、Fとの間で本件土地の隣接地である同目録(三)記載の土地のうち二五・〇六平方メートル(以下「本件使用貸借地」という。)につき使用貸借契約を締結し、右両土地上に同目録(一)記載の建物(以下「本件建物」という。)を所有していた。(2) 本件建物に対する強制競売の手続における評価人の作成に係る平成元年三月三十一日付けの評価書には、本件建物が借地である本件土地と本件使用貸借地上に建築されており、期間の定めのない本件借地権及び使用借権の存在を考慮した上で算出し決定した本件建物の評価額は三六九万円である旨の記載がされている。(3) 執行官の作成に係る平成元年四月一三日付けの現況調査報告書には、本件建物の買受人は本件借地権を当然に承継することができる旨の記載がされている。(4) 執行裁判所の作成に係る物件明細書には、本件建物のために本件土地につき期間の定めのない本件賃貸借契約が存在する旨の記載がされている。(5) 被上告人は、平成元年七月一七日に前記の現

況調査報告書、評価書及び物件明細書を閲覧し、かつ、Fが被上告人に対して本件使用貸借地を改めて賃貸する意向を示していたため、買受け後においても本件建物の敷地利用権として本件土地及び本件使用貸借地の賃借権を得ることができるものと考えて、執行裁判所が前記の評価書に基づいて定めた最低売却価額三六九万円を上回る三七二万一〇〇〇円の入札を行い、同年八月二日に売却許可決定を得た上、同年九月四日に代金を納付して、本件建物の所有権を取得し、同月一三日にその旨の所有権移転登記を受けた。(6) 被上告人が納付した売却代金により、平成元年一〇月六日、上告人に対して一〇四万〇一九五円の配当が実施された。(7) 本件土地の所有者である東は、Dに対し、右売却許可決定に先立つ平成元年七月二七日付けをもって、賃料不払を理由に本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。そして、東は、平成二年一月八日、被上告人に対し、本件建物を収去して本件土地の明渡しを求める訴訟を提起し、大阪地方裁判所は、同三年一月二九日、右解除の意思表示が有効であることを前提として、右請求を認容する旨の判決を言い渡した。(8) そこで、被上告人は、Dに対し、平成三年四月二二日、強制競売による本件建物の売買契約を解除する旨の意思表示をした。(9) Dは、被上告人が右解除の意思表示をした当時、無資力であった。

右の事実関係からすると、本件建物に対する強制競売の手続においては、本件建物のために本件借地権が存在することを前提として本件建物の評価及び最低売却価額の決定がされ、売却が実施されたことが明らかであるにもかかわらず、実際には本件建物の買受人である被上告人が代金を納付した時点において本件借地権が存在しなかったため、被上告人は建物買受けの目的を達することができず、かつ、債務者であるDは無資力であるといえることができる。そうすると、被上告人は、民法五六八条一項、二項及び五六六条一項、二項の類推適用により、強制競売による本件建物の売買契約を解除して、売却代金の配当を受けた上告人に対し、その代金の返

還を請求することができるものというべきである。したがって、これと同旨の見解に立って、被上告人の本訴請求を認容すべきものとした原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は採用することができない。

同第三点について

原審の適法に確定した事実関係の下において、被上告人は、本件土地の賃貸人である東と借地人であるDとの間の本件賃貸借契約が有効に解除された事実を知った時から民法五六六条三項所定の一年の除斥期間内に、Dに対し、強制競売による本件建物の売買契約を解除する旨の意思表示をしたとの原審の判断は、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、独自の見解に立って原判決を論難するものにすぎず、採用することができない。

同第四点及び第五点について

所論の点に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らし、正当として是認することができ、その過程に所論の違法はない。論旨は、原審の専権に属する事実の認定を非難するか、又は独自の見解に立って原判決を論難するものにすぎず、採用することができない。

よって、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	河	合	伸	一
裁判官	大	西	勝	也
裁判官	根	岸	重	治
裁判官	福	田		博