

令和6年（受）第2169号 建物買取代金請求事件

令和8年8月28日 第二小法廷判決

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

上告代理人塩谷昌則、同岡田卓巳、同鶴田信紀の上告受理申立て理由について

1 本件は、賃借権の目的である土地の上にある区分所有建物の専有部分の持分を譲り受けた上告人が、これに伴う賃借権の持分の譲渡について借地権設定者である被上告人が承諾しないため、当該専有部分の持分につき借地借家法14条所定の建物買取請求権（以下、単に「建物買取請求権」という。）を行使したとして、被上告人に対し、当該持分の時価相当額及び遅延損害金の支払を求める事案である。本件においては、上記持分について建物買取請求権が成立するか否かが争われている。

2 原審の適法に確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

(1) 被上告人は、平成2年7月、Aとの間で、被上告人が所有する第1審判決別紙物件目録記載1の土地の一部（以下「本件土地部分」という。）について、建物の所有を目的とし、期間を平成元年10月から30年として賃貸する契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。Aは、本件土地部分上に区分所有建物を建築し、その専有部分（第1審判決別紙物件目録記載2のもの。以下「本件専有部分」という。）の所有権を有していた。

(2) Aは、平成30年8月、死亡し、Aの4名の子らは、相続により、本件専有部分の持分各4分の1を取得した。

(3) 本件賃貸借契約は、その後、期間を令和元年10月から30年として更新された。

(4) 上告人は、令和3年2月、上記子らのうち3名から、本件専有部分の同人らの持分合計4分の3（以下「本件持分」という。）を買い受けた。

上告人は、同年11月、被上告人に対し、上記の買受けに伴う本件土地部分の賃借権の持分の譲渡について被上告人が承諾しないとして、本件持分につき、建物買取請求権を行使する旨の意思表示をした。

3 所論は、建物買取請求権の中心的な趣旨が投下資本の回収の要請にあることなどからすると、賃借権の目的である土地の上にある建物の持分が譲渡された場合には、当該持分について建物買取請求権が成立すると解すべきであるにもかかわらず、これを否定した原審の判断には、法令解釈の誤りがあるというものである。

4 賃借権の目的である土地の上にある建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物（以下「建物等」という。）の譲受人は、賃借権の譲渡の承諾又は承諾に代わる許可を得られない場合、当該譲渡を借地権設定者に対抗することができず、借地権設定者から建物等の収去及び土地の明渡しを請求されるおそれがある。借地借家法14条は、このようなときに建物買取請求権を認めることによって、建物等についての投下資本の回収や、社会経済的効用を有する建物等の存続を図るものであると解される。建物買取請求権を認めたとしても、借地権設定者は、建物等の時価相当額を支払うことによって建物等の所有権を取得し、建物等を譲渡して新たに借地権を設定するほか、建物等を取り壊して土地を新たな用途に供することも可能となる。

これに対し、賃借権の目的である土地の上にある建物の持分の譲渡の場合において、建物の持分について建物買取請求権が認められるとすると、一般に、借地権設定者は、その行使によって、当該建物の共有関係に巻き込まれることになる。その結果、借地権設定者は、自らの意思によることなく、当該持分の時価相当額の負担を余儀なくされながら、建物の処分行為を自由にはできず、当該建物の共有者として他の共有者との調整を図りつつこれを使用又は収益することができるにとどまることになるのであるから、建物所有権の全部につき建物買取請求権が行使

された場合に比して、重大な不利益を被るおそれがあるといえることができる。また、建物の持分に関する投下資本の回収は、共有物分割請求をすることによって図り得ることからすると、建物所有権の全部の譲渡の場合に比して、建物買取請求権を認める必要性も乏しいといえるべきである。

したがって、賃借権の目的である土地の上にある建物の持分について、建物買取請求権は成立しないと解するのが相当である。そして、このことは、譲渡の対象が区分所有建物の専有部分の持分であっても異なるものではないから、本件持分について建物買取請求権は成立しないといえるべきである。

5 以上によれば、所論の点に関する原審の判断は正当として是認することができる。論旨は採用することができない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官尾島明の補足意見がある。

裁判官尾島明の補足意見は、次のとおりである。

1 所論は、借地借家法19条1項の賃借権の譲渡の承諾に代わる許可については、「土地の上の建物」に建物の持分を含むという解釈が実務で定着しているのに、同法14条で同じ「土地の上の建物」の譲渡が問題になっているにもかかわらずここに建物の持分が含まれないのは解釈としての整合性を欠く旨の主張をする。しかし、借地権者が建物を第三者に譲渡しようとする場合に裁判所が一切の事情を考慮して（同法19条2項）承諾に代わる許可をするのと、第三者が借地権設定者の承諾を得ないまま建物を取得した場合に借地権設定者の意思にかかわらず形式的に建物の売買契約が成立するのとでは適用の場面も効果も大いに異なるのであるから、それぞれの場合における関係者の利害関係の違いによって、「土地の上の建物」の解釈を異にすることは特に不自然不合理なことではないといえるべきである。

2 ところで、法廷意見は、賃借権の目的である土地の上にある建物の持分については、一般的に、すなわちどのような場合であっても、建物買取請求権は成立しないという判断が前提になっているものと解される。

所論中には、本件とは異なる事案であるが、建物が賃借権設定者とそれ以外の者との共有になっていた場合には、それ以外の者が第三者に持分を譲渡したときに、その持分について建物買取請求権が行使されると賃借権設定者が建物全部の所有権を取得し、他の者との共有関係に巻き込まれることはないことになり、借地権設定者に不利益は生じないのではないかと疑問を呈するかのように解される箇所もある。

法廷意見は、建物の持分について建物買取請求権が認められるとすると、借地権設定者が当該建物の共有関係に巻き込まれることになり、重大な不利益を被るおそれがあることを本件のような事案において持分を取得した第三者に建物買取請求権を認めない根拠の一つにしているのであるが、そのような不利益がない場合には建物買取請求権の成立が認められるという判断を含むものとは解されない。持分を取得した第三者からの建物買取請求が認められる結果、借地権設定者が建物全部の所有権を取得することになると、これによる負担（特に自己の意思に基づかない売買代金の負担）は借地権設定者の側だけに生ずることになるが、一方でこのような場合に建物買取請求権の成立を認めないこととしても、借地権設定者及び第三者双方の側に全面的価格賠償を含む共有物分割による柔軟な利害の調整手段が存在する（第三者が建物全部の所有権を取得した場合にはこの調整手段がない。）。関係者の利害のバランス等に鑑みると、賃借権の目的である土地の上にある建物の持分については、一般的に、どのような場合であっても、建物買取請求権は成立しないと解することができるものと私は考える。

（裁判長裁判官 尾島 明 裁判官 三浦 守 裁判官 岡村和美 裁判官 高須順一）