

借地上の建物の無断譲渡と建物買取請求権

当社はA社に対し、店舗建設目的で自社所有地を賃貸し、A社は店舗建設のうえ営業を行ってきましたが、A社は当社に無断で店舗をB社に譲渡してしまいました。当社は、B社には自社所有地を賃貸したくないと考えていますが、どのように対応すべきでしょうか。

1 借地上の建物の譲渡

借地上の建物を譲渡すると、賃貸人との特段の合意がなくとも、建物所有権とともにその敷地の借地権も譲渡されたものと考えられています。

したがって、A社がB社に店舗を譲渡したとすれば、A社はB社に敷地の借地権を譲渡したことになります。そして、借地権の譲渡について賃貸人である当社の承諾を受けていない以上、A社の借地権譲渡は無断譲渡にあたります。

2 承諾に代わる許可申立て

賃借権の譲渡について賃貸人の承諾が必ず必要となると、賃借人が土地上の建物を売却して投下資本の回収を図ることが困難となり、借地の利用が著しく妨げられることになります。

このような考えから、賃借人が賃借土地上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が土地の賃借権を取得し、または転借をしても賃貸人にとって不利となるおそれがないのに、賃貸人が賃借権譲渡または転賃を承諾しないときは、裁判所は賃借人の申立てにより賃貸人の承諾に代わる許可（代諾許可）を与えることができることとされています（借地借家法19条）。

もっとも、賃貸人の承諾に代わる許可の裁判は、借地権の譲渡の前に得ておくべき賃貸人の承諾を裁判によって形成するという制度ですから、無断で借地権の譲渡をした後に承諾に代わる許可申立をしたとしても、このような申立は却下されることになります。

本件では、A社は既にB社に借地権を譲渡していますので、A社がこれから承諾に代わる許可を裁判所に対し求めたとしても却下されることになります。

3 無断譲渡を原因とする解除

それでは、当社は借地権の無断譲渡を理由としてA社との賃貸借契約を解除することができるのでしょうか。

民法612条1項は「賃借人は、賃貸人の承諾を得なければその貸借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない」と規定し、同条2項は「賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる」と規定しています。

したがって、貸借権の無断譲渡があれば、賃貸人は原則として賃貸借契約を解除することができます。

しかしながら、賃貸借契約というのは長期的継続的な契約関係であり、当事者間の信頼関係が重要な要素となることから、判例上、賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情がある場合には解除は制限されると考えられています（最判昭和28年9月25日）。

東京高判昭和60年2月28日は、借地上の建物の譲渡に伴って借地権が無断譲渡された事案につき、(1)借地が長野市の中心地に位置し、付近には飲食店が多く歓楽街であること、(2)借地権の譲渡が借地上建物の譲渡に伴うものであって、借地・建物の利用形態に全く変化がないこと、(3)土地賃貸人が土地を取得した当時、既に借地権が設定されていて、土地賃貸人は底地権と賃料債権を取得したにすぎないこと、(4)借地権の譲渡は主として借地人の経済的事情に基づくこと、(5)以前に借地権が無断譲渡されたときは、土地賃貸人が事後に承諾したこと、(6)借地人と建物譲受人の間の賃料支払い能力に格段の差はないこと、といった事情から、土地賃貸人と賃借人との信頼関係を破壊するには至っておらず、土地賃貸人の解除権行使は許されないとしました。

その他判例において認められた背信的行為と認めるに足りない特段の事情としては、
・共同相続人間の貸借権共有部分の譲渡や離婚又は内縁関係解消に伴う譲渡など親族その他の身分関係がある場合、
・個人会社が法人成りした場合のように前後を通じて経営実態に実質的な変更のない場合、
・譲渡が一時的であったり、目的物の一部にすぎないなど義務違反が軽微で非営利性が強いと認められる場合などがあります。

4 B社の建物買取請求権

当社がA社からB社への借地権譲渡を承諾しないときに、B社からどのような対応が考えられるでしょうか。

借地借家法14条は「第三者が賃借権の目的である土地の上の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を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、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を時価で買い取るべきことを請求することができる」として、建物買取請求権について規定しています。

これは借地人の側が建物等に費やした投下資本の回収を図り、また耐用年数の経過しない建物の取り壊しという国民経済上の損失を防止するために土地賃貸人と借地人側との調整のために設けられた制度です。

したがって、当社が賃借権の譲渡を承諾しない場合に、B社から建物買取請求権を行使される可能性があります。

建物買取請求権の性質は形成権すなわち買取請求権行使時に直ちに売買契約類似の関係が成立し、建物等の所有権は地主に移転すると考えられています。また、買取価額は建物買取請求権行使時の時価によるものと考えられています。

時価をどのように考えるかについては、当該建物の新築価格から当該建物の総耐用年数に対して実際の経過年数に応じた消耗価格を控除したものとする裁判例があります（札幌高裁函館支部昭和34年4月7日）。また、当該建物の時価を考える際、借地権価格は考慮しませんが、建物の存在する場所的環境などの場所的利益を考慮したうえで時価を決定すべきであると考えられています。

このようにして建物の時価が決定されたとしても、当社としてはB社に対し、建物及び敷地の引渡と同時でなければ建物代金を支払わないという同時履行の抗弁を主張することができます。

また、B社が建物を利用している間の地代相当額はB社の不当利得となりますので、当社はB社に対し、地代相当額を請求することができます。