

借地上の建物を競落した場合

当社は借地上の建物を競落しましたが、地主はこの機会に敷地の賃貸借契約を終了させたいと考えているようで、当社の賃借申入を承諾してくれません。借地を続けるために当社としてどのような手段があるでしょうか。

1. 賃借権の譲渡

Aから動産や不動産を賃借しているBが、第三者Cに対して、B C間の契約でBの賃借人の地位を移転することを賃借権の譲渡といいます。

民法612条1項は「賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。」と規定し、賃借権の無断譲渡、転貸を制限しています。賃料を支払う資力のない賃借人に賃借権が譲渡されたり、使用の態様が悪い賃借人に賃借権が譲渡されたりすれば賃貸人は不利益を被るので、賃借権の譲渡に賃貸人の承諾を得ることを要件としたものです。

さらに、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、賃借権の無断譲渡、転貸を賃貸借契約の解除原因としています。

2. 建物所有を目的とする土地の賃借権の譲渡

借地上に建物を所有する場合、建物所有者は敷地の賃借人の立場にありますから、建物を譲渡する場合はそれと同時に敷地である土地の賃借権を譲渡することにもなります。

借地上の建物とともに借地権が譲渡されたとしても、建物が建っている以上、譲渡人と譲受人とで土地の利用方法が異なることは少ないし、譲受人は建物を取得しているから通常は無資力ともいえません。したがって、建物所有を目的とする借地の場合は、借地権の譲渡を認めても特段の事情がない限り地主に不利益となる場合は少ないといえます。

そこで、借地借家法19条は、借地権者が民法612条1項所定の賃貸人の承諾に代わる許可を裁判所に請求することを認めています。

すなわち、借地借家法19条1項は「借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とす

る借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。」と規定し、同条2項は「裁判所は、前項の裁判をするには、賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転貸を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。」と規定しています。

3. 建物競売等の場合

借地上の建物が競落された場合、建物とともに「従たる権利」である借地権が買受人に移転しますが、これは借地権の譲渡に当たります。この場合、賃貸人の承諾を得られず借地権の無断譲渡として借地契約が解除されるということになれば、建物は存立基盤を失うことになり、買受人は建物を収去して土地を明け渡さなければなりません。これでは借地上の建物を競落する者は現れず、競売の実効が得られないことになってしまいます。

そこで、借地借家法20条は、競売による買受人が建物取得後に民法612条1項所定の賃貸人の承諾に代わる許可を裁判所に求めることを認めています。

すなわち、借地借家法20条1項は、「第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売又は公売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、借地条件を変更し、又は財産上の給付を命ずることができる。」と規定しています。

4. 承諾に代わる許可をする場合の付随的裁判

上記のとおり、借地借家法19条、20条により承諾に代わる許可をする場合には、裁判所は当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、借地条件の変更、財産上の給付などの付随的裁判をすることができるとされています（同法19条1項後段、20条1項後段）。

付随的裁判の1つとして第三者に対し敷金の交付を命ずることができるかが争われた事案において、最高裁平成13年11月21日決定は、付随的裁判が当事者間の利益の公平を図るものであることや、紛争の防止という賃借権の譲渡の許可の制度の目的からすると、裁判所は、旧賃借人が交付していた敷金の額、第三者の経済的信用、敷金に関する地域的な相場等の一切の事情を考慮した上で、当該事案に応じた相当な額の敷金を差し入れるべき旨を定め、第三者に対してその交付を命ずることができると判示しました。

5. 本件の場合

当社が借地上の建物を競落したことによって、地主に不利となるおそれはないと考えられますから、地主が賃借権の譲渡を承諾しないのであれば、当社は裁判所に借地借家法20条に基づく申立てをすることによって、地主の承諾に代わる許可を得ることができるでしょう。