

## 【問題】

次のうち、借地権上のたてものについて第三者の建物買取請求権が行使できるものはどれ？

- ①借地権譲渡後に建物賃貸借がなされ、その借家権価格が建物の時価よりも高く、特段の事情もない
- ②建物借家権者Aが建物譲受人Bに代位して権利行使
- ③地主が解除する前に建物譲受人BからさらにCに建物の所有権移転
- ④建物の所有権移転登記未了



## 【解説】

まず、当該請求権の概略を説明いたします。当該請求権は、借地権付建物が無断譲渡（転賃）された後（A→B）に、地主（X）から無断譲渡（転賃）に基づく借地契約解除、及び建物取去土地明渡請求がなされたような時に行使されるものです。この時に対象となる建物を所有しているBがXに対して当該建物を時価で買い取ってくれと請求をし、Xはそれを時価で買い取らなければならないというものです。無断で譲渡された借地権上の建物については、借地契約が有効に成立しているとは言えませんので、Aから建物を譲り受けたBは借地権者たる地位を得られず、第三者という言葉で表現されています。無断で建物を譲り受けたBに対して、建物代金を保全（といっても時価です。実際に当該借地権を取得するにかかった費用の大部分は回収することは難しいでしょう。）するこの法律には若干の違和感を覚えますが、契約解除を理由にまだ利用可能な建物が解体されるのはもったいないという、国民経済上の損失回避の観点に基づいています。以下簡単な解説です。

①もともと賃貸していたような建物であれば地主も受忍できるでしょうが、無断で売買されたうえに、予想せぬ多額の借家権負担まで負うような場合においては、特段の事情（敷金の返還債権の放棄等）が無い限り、地主に非常に不利な状況となるので、このような場合は認められません。（東京高判昭56.6.2）

②民法423条の債権者代位が頭をよぎります。権利行使可能ではないかと思われるかもしれませんが、これはできません。（最判昭55.10.28）理由は、保全する債権の違いです。建物譲受人Bがこの権利行使完遂によって守られるのは建物代金債権ですが、借家権者Aが所有する債権は建物賃借権です。建物代金債権の保全が、借家権者Aの建物賃借権を保全する関係にはありませんので、Aによる代位行使は認められないということになります。

③AからBの段階で解除がなされていなければ、Cは権利行使できます。一方、AからBの段階で解除がなされていれば、Cは権利行使できません。（最判昭42.7.6）

④建物の所有権移転がされていることが当該請求権行使のための要件となります。

よって、第三者の建物買取請求ができるのは③ということになります。

## ものしりのもり

### UFOは未確認飛行物体ではない？

6月24日はUFO記念日です。

1947年6月24日アメリカの実業家ケネス・アーノルドが飛行機で移動中、ワシントン州レニヤ山上空付近で強い閃光を目撃します。見ると一直線に並んだ9機の見慣れない飛行物体がものすごい速度で急降下や急上昇を行っていました。相手の速度を測定すると時速2700km(約マッハ2.2)ものスピードでした。謎はまだ解明されていません。

UFOといえば日本ではおなじみの『日清焼そばU.F.O.』。今回は焼きそばの方の豆知識です。誕生したのは、1976年のこと、日本初の皿型容器を採用したカップ麺として発売され、その翌年には、ピンクレディーをCMに起用し、大ヒットを記録しました。今なお愛され続けているロングセラー商品です。ピンクレディーの大ヒット曲『UFO』に連動したCMといい、空飛ぶ円盤に似た丸いカップの形といい、当然ながら焼きそばU.F.O.のネーミングは、未確認飛行物体のUFOからきたものだと、当時の消費者は誰もが思ったのではないのでしょうか。カップのパッケージには、『UNIDENTIFIED FLYING OBJECT』と記載されていますが、名前の由来は実は違います。日清食品ホームページによると、『U.F.O.とは、U:「うまい」、F:「太い」、O:「大きい」の頭文字からとっています。』とのこと。



## 底地・居抜きアパートの情報お寄せください！

### 株式会社サンセイランディック

〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル7階  
TEL: 03-3295-3400 <http://www.sansei-l.co.jp/>  
FAX: 03-3295-6200 <http://www.sokochi.com/> Email: info@sansei-l.co.jp

#### 札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1  
日通札幌ビル7F  
TEL: 011-261-3960 / FAX: 011-261-3955

#### 横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1  
横浜天理ビル20F  
TEL: 045-620-0022 / FAX: 045-620-0021

#### 名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25  
丸の内KSビル9F  
TEL: 052-219-2781 / FAX: 052-219-2788

#### 大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14  
本町産金ビル9F  
TEL: 06-6532-8830 / FAX: 06-6532-8831

#### 福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1  
天神陽明ビル3F  
TEL: 092-718-0212 / FAX: 092-718-0213



フェイスブックもやってます！  
「サンセイランディック底地くん」  
で検索！

