

別紙添付③

平成27年3月5日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成26年(ネ)第1343号 建物収去土地明渡等請求控訴事件
(原審・大阪地方裁判所平成24年(ワ)第6907号)

口頭弁論終結日 平成26年12月24日

判 決

大阪府中央区北浜三丁目1番22号あいおい損保淀屋橋ビル

控訴人(一審原告)	大洋リアルエステート株式会社
同代表者代表取締役	堀 内 正 雄
同訴訟代理人弁護士	榎 本 峰 夫
同	大 西 克 彦
同	白 川 謙 三

東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号

被控訴人(一審被告)	御堂筋共同ビル開発特定目的会社
同特別代理人	豊 永 泰 雄

東京都港区元赤坂一丁目3番1号

被控訴人(一審被告)	鹿島建設株式会社
同代表者代表取締役	中 村 満 義
同訴訟代理人弁護士	藤 原 浩
同	鈴 木 道 夫
同	芳 賀 成 之
同	河 野 申 二 郎

主 文

- 1 本件控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

果が生じ、被控訴人TMKに対しては本件建物の取得を対抗することができる状態となった。

【被控訴人鹿島建設の主張】

原判決における被控訴人鹿島建設の主張のとおりであり、控訴人の主張はいずれも争う。

本件無償譲渡請求権の行使に破産法48条が適用されるかについては、同条の趣旨は、破産者以外の第三者の行為によって破産財団が減損することを防止する点にあるところ、本件借地権契約は、賃貸人である控訴人による本件借地権契約の解除通知により、又は借地人である被控訴人TMKの破産手続開始により終了し、被控訴人TMKはその収去義務を負うことになったが、被控訴人TMKが本件建物収去義務を履行することは不可能な状況にあったから、本件建物は、控訴人に対する賃料相当損害金という財団債権を日々発生させるだけのものとなっていた。したがって、本件無償譲渡申入れにより本件建物の所有権が対価を伴わずに控訴人に移転したとしても破産財団に格別不利益となるものではないから、破産法48条1項の適用はないというべきである。したがって、控訴人による本件無償譲渡請求権の行使は、破産財団との関係においても確定的に有効であったから、控訴人が撤回することはできない。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

原判決「事実及び理由」の第3の2記載のとおりであるから、これを引用する。

2 控訴人の本件無償譲渡申入れによる本件建物の所有権の移転について（争点(1)）

当裁判所も、控訴人が本件無償譲渡請求権を行使したことにより、本件建物の所有権が被控訴人TMKから控訴人に移転したと判断する。その理由は、(1)のとおり原判決を補正し、(2)のとおり控訴人の当審における補充主張に対する

同条項を設ける過程においては、控訴人が本件建物を無償で譲り受けられること自体が控訴人に有利なものであると解されていたことを併せ考慮すると、本件無償譲渡請求権が、本件建物に抵当権や商事留置権が付着している場合にそれらを消滅させることも内容とするものであると認めることはできない。

また、控訴人は、本件無償譲渡請求権は、引渡しと一体として本件建物の所有権を移転することを内容とするから債権的請求権であるとの趣旨の主張をする。しかし、本件無償譲渡請求権をもって所有権移転を直接生じさせる形成権であると解したとしても、所有権移転の効果として引渡義務が発生することになるから、被控訴人TMKに引渡義務が生じるからといって、本件無償譲渡請求権を債権的請求権と解すべき理由となるものではない。

したがって、控訴人の主張は採用できない。

イ 控訴人は、控訴人が建物の引渡しを受けられない場合にまで本件無償譲渡請求権が発生するものではないと主張する。

しかし、本件借地権契約15条3項が、各テナントの本件建物からの退去を控訴人の負担・費用をもって行うことを前提としていると解されることは前記アで述べたとおりである。したがって、同条項は、本件建物に直接占有者がいる場合には、現状のままで控訴人に観念的に引き渡せば足りる趣旨であると解するのが相当であり、控訴人の上記主張は採用できない。

ウ 控訴人は、控訴人による本件無償譲渡申入れは、被控訴人鹿島建設が本件建物に対して有効に商事留置権を主張することができず、立退きを求めることができると認識してしたもので、その要素に錯誤があると主張する。

しかし、先に1で引用した原判決の認定事実のとおり、控訴人が本件無償譲渡申入れを行った平成23年11月22日より前の時点で、被控訴人鹿島建設は、控訴人に対して、請負残代金の未払を理由に本件建物を留置

オ 控訴人は、予備的に、本件無償譲渡申入れを解除したから、本件建物の所有権移転という効果は遡及的に消滅したと主張する。

しかし、法定解除は、契約についてなし得るものであり、形成権の行使は解除の対象とはならない。また、本件無償譲渡申入れは、本件建物の所有権を移転することのみを目的とするものであるから、あえて債権的な贈与契約が成立したものと扱う必要はなく、所有権移転が直接生じる一種の物権行為であると把握するのが最も端的である。被控訴人TMKが負う引渡義務や所有権移転登記手続義務も所有権移転の効果として発生すると解すれば足りる。したがって、控訴人の上記主張は採用できない。

この点について、控訴人は、建物買取請求権を行使した場合には、同時履行、危険負担、民法577条の適用があると指摘する。しかし、建物買取請求権の行使の場合には、借地契約の当事者双方が負う義務の対価的均衡や牽連性を図る必要があることから、その趣旨を図るための条項が適用ないし類推適用される必要があるにすぎないから、建物買取請求権行使の場合にそれらの条項の適用があるからといって、形成権である本件無償譲渡権行使が法定解除の対象となるとはいえない。

3 被控訴人TMKに対する損害賠償請求について（争点(4)）

原判決「事実及び理由」の第3の4記載のとおりであるから、これを引用する。

4 被控訴人鹿島建設に対する損害賠償請求について（争点(5)）

(1) (2)のとおり控訴人の当審における補充主張に対する判断を加えるほかは、原判決「事実及び理由」第3の5記載のとおりであるから、これを引用する。

ただし、原判決53頁4行目の「建物占有者」から8行目の「べきではなく」までを、「先に述べたとおり、建物の占有者の存在は、それによって直ちに土地の使用収益を妨害するとはいえず、たとえ建物所有者が建物収去義務を負う場合であっても、所有者の使用収益が現実には妨害された原因は、建

これは正本である。

平成 27 年 3 月 5 日

大阪高等裁判所第8民事部

裁判所書記官 是兼伸弘

