

金融法務ニュースレター

区分所有建物の共有持分に係る建物買取請求権に関する最高裁判決(最判令和 8 年 8 月 28 日)

Oct 2026

In brief

2026 年 8 月 28 日、最高裁は、賃貸借の目的である土地上の区分所有建物の専有部分の持分について建物買取請求権(借地借家法(以下「借借法」といいます。))第 14 条)が成立するかが争われた事案において、賃貸借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いう一般的な法解釈を示しました。そして、この解釈は区分所有建物の専有部分の持分であっても異なることはないとしています(最判令和 8 年 8 月 28 日裁判所 HP。以下「本判決」といいます。)

そこで、本稿では、本判決の概要、争点及び実務上の意義を、建物所有目的の賃借権の譲渡に係る借借法上の制度の整理も踏まえて概説します。

In detail

1. 事案の概要

- (1) Y(以下「被上告人」)は、平成 2 年 7 月、A との間で、Y が所有する土地の一部(以下「本件土地」)について、建物所有目的で賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」)を締結した。
- (2) A は、本件土地上に区分所有建物を建築し、その専有部分(以下「本件専有部分」)の所有権を保有していた。
- (3) A は、平成 30 年 8 月に死亡し、A の子である 4 名は、相続により、本件専有部分の持分各 4 分の 1 を取得した。
- (4) 本件賃貸借契約が更新され、契約期間は令和元年 10 月から 30 年間となった。
- (5) X(以下「上告人」)は、令和 3 年 2 月、(3)に記載する子のうち 3 名(以下「譲渡人ら」。他 1 名を以下「B」。)から、本件専有部分の持分計 4 分の 3(以下「本件持分」)を買受けた。
- (6) 本件は、同年 11 月 29 日、Y が(5)の買受けに伴う本件土地の賃借権の持分(以下「本件賃借権持分」)譲渡について承諾しないとして、X が本件持分につき、建物買取請求権(借借法第 14 条)を行使する旨の意思表示をし、当該持分の時価相当額及び遅延損害金を求める訴えを提起した事案である。

2. 建物所有目的の借地権の譲渡に係る借借法上の制度について

- (1) 建物買取請求権(借借法第 14 条)

本件でXが主張した建物買取請求権とは、土地の賃借権を有する借地権者から地上建物を譲り受けた第三者が、賃貸人から賃借権の譲渡又は転賃の承諾を取得できない場合に、賃貸人に対して当該建物を時価で買い取ることを請求できる権利のことを言います。土地の賃借権を有する借地権者が地上建物を第三者に譲渡しようとする場合には、土地の利用権である借地権とともに第三者に譲渡・転賃することとなりますが、賃借権の譲渡・転賃は賃貸人の承諾(民法第612条)がなければ、原則賃貸人に対抗できず、賃貸人から建物収去・土地明渡を求められる危険があります。これでは、賃借人が建物を換金したいと考えても買受人を見つけられないため投下費用の回収ができず、また、利用可能であるにもかかわらず建物が取り壊されることとなり経済上の損失が大きいというデメリットがあります。そこで、賃貸人が賃借権の譲渡を承諾しない場合、建物を取得した第三者が建物を賃貸人に買い取らせることができることとされています。本請求権は、賃貸人による賃借権の譲渡・転賃に承諾が得られず、かつ、下記(2)で後述する承諾に代わる裁判所の許可が得られない場合に利用されるものです。なお、建物買取請求権は形成権であり、行使されると相手方である賃貸人との間で売買契約が成立したのと同様の効果が生じることとなります。

(2) 承諾に代わる許可(借借法第19条)

(1)で上述した買取請求権の他に、申立てにより、裁判所に対して賃借権の譲渡又は転賃の承諾に代わる許可を求める手段もあります。そもそも、借借法第14条の建物買取請求権は、建物を取得した第三者が建物取得後に地主である賃貸人に対して行使するものですが、承諾に代わる許可の制度は、第三者に建物及び賃借権の譲渡を行う前に元の借地権者たる売主が裁判所に対して行使するものであるため、2つの手段はその手続きを行う主体と権利行使のタイミングが異なります。なお、申立てを受けた場合でも、譲受人の資力や譲受人との信頼関係等の事情により賃貸人に不利となるおそれがある場合には、裁判所は許可を出すことができません。

(3) 本件での請求

本判決の事案では、上告人であるXの主張によると、建物の持分譲渡に伴う土地賃借権の譲渡に係る賃貸人の承諾が得られずに譲渡が行われた事案であるため、借借法第19条の手段を使用する場面ではありませんでした。建物持分を譲り受けたにもかかわらず賃借権を引き継げず建物の利用が制限される状況であったため、借借法第14条の建物買取請求権を行使し、譲受人である第三者が賃借権に係る権利関係から離脱する目的で行われました。

そして、本件の争点は、借借法第14条の建物買取請求権が、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という、建物全部ではなく一部を取得した場合についても成立するか否かという点でした。

3. 裁判所の判断

(1) 総論

本件では、裁判所は原告の請求を一貫して棄却しており、結果として建物買取請求権の成立が否定されています。しかし、原審と高裁・最高裁では、本件の争点に係る裁判所の判断内容が大きく変遷しています。

(2) 原審(令和5年12月18日東京地方裁判所判決)

本件の経緯としては、上記1. 事案の概要で記載した事実の他に、下記に記載する事実が認定されています。

- ・ Yは、令和3年6月25日、譲渡人らの代理人と名乗るJから、本件土地上の他の建物の所有関係や、本件建物あるいは本件持分の第三者への譲渡等の可能性について問い合わせを受けた。
- ・ Yは、同年9月25日、譲渡人らの代理人であるG弁護士から、メールで譲渡人とBらとの共有関係の解消を目指し交渉していたが、Bの協力が得られないため、Xへ本件持分の譲渡を模索してい

ること、本件持分の譲渡について承諾を得られるか否かについて、2週間以内に返答が欲しい旨伝えられた。

- ・ Yは、同年10月14日、G弁護士及びJと面談を行い、本件持分と本件賃借権持分をXに譲渡しようと考えている旨伝えられた(以下「本件交渉」)が、共有時のリスクや本件土地上の他の建物の相続関係が不明な点などを踏まえ、借地上の裁判は避けたい旨等を伝えた。これに対し、G弁護士及びJは、本件賃借権に関する遺産分割について確認するとともに譲渡に関する進め方について総合的に進める旨伝えた。
- ・ Xは、同年11月26日、本件持分について移転登記を行った。
- ・ 上記1. 事案の概要(6)に記載の買取請求権の行使の通知を受領したが、Yは、本件賃借権持分の譲渡の承諾を拒絶していない旨回答し、その後令和4年1月20日、Xから買取請求権は成立しているとして代金支払いの請求を受けたが、同年3月4日、YはXとの面談の際、建物買取請求に応じることはできない旨伝えた。

原審では、上記の本件の経緯に照らし、原告の対応は誠実な対応とは言えないとして、原告による建物買取請求権の行使は信義則に反し認められないと判断しています。つまり、本件では信義則上、建物買取請求権の行使は認められませんが、借地上の建物が持分であることを理由にして一般に借借法第14条の建物買取請求権を否定したものではないということです。裁判所の判断の概要は下記のとおりです。

- ・ 本件交渉以前からG弁護士及びJが関わり、本件交渉後直ちにXが買取請求権を行使していることからすると、Xは、譲渡人らから本件持分を取得するに当たり、共有関係の解消だけではなく、買取請求権の行使も念頭に置いていたと考えられ、本件持分譲渡後の譲渡人らの代理人等による交渉は、X主導のものともみることができる。
- ・ Xは、譲渡人らをして、Yに本件持分の譲渡の事実を伏せたまま本件交渉に臨み、本件交渉時においても本件持分の譲渡の事実を伝えることなく、Xへの本件持分の譲渡を模索しているとしてあたかも本件持分の譲渡につき事前の承諾を得るかのよう装わせ、Yが本件持分の譲渡に否定的な態度を取るや、買取請求権を行使するために直ちに登記を移転し、買取請求権を行使している。また、Xは、本件交渉時、Yが本件専有部分を含む共有関係の問題や共有者間の意思疎通等の懸念を示されたのに対し、遺産分割関係を確認する旨約束していたことから、Yにおいて、本件持分が既に譲渡されたことを踏まえた検討をする機会もなかったといえる。
- ・ このような経緯を踏まえると、Xの一連の対応は誠実対応とはいえず、Xによる買取請求権の行使は信義に反し、認められないというべきである。

(3) 最高裁(本判決)

上記(1)原審の判断に対し、最高裁は高裁を支持し、賃借権の目的である土地上の建物が共有持分である場合には、次の理由で借借法第14条の建物買取請求権は成立しないという一般的な判断を示しました。

① 持分を取得した場合に賃貸人が負う重大な不利益

X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考えられるべきと主張したのに対し、本判決では、譲渡対象が建物全部か一部かによって、建物買取請求権が行使された際の賃貸人が負う負担の重大性に着目し、本件請求の成立を否定する理由の一つとしています。

まず、本判決では、建物買取請求権の趣旨を以下のとおり示しています(太字は著者)。

「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。**」

そして、建物持分について建物買取請求権が認められた場合について、関係者間の利害関係を踏まえ下記のとおり説明しています(下線太字は筆者)。

「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行うことはできず、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と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うことができる**」

② 共有物分割請求(民法第 256 条)という代替手段

また、建物の持分に関する投下資本の回収については、民法上の共有物分割請求権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示しています。

③ 裁判官尾島明の補足意見

(i). 承諾に代わる許可(借借法第 19 条第 1 項)の解釈との違い

×が、「(借借)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、(借借)法第 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」と主張するのに対し、補足意見は「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((借借)法第 19 条第 2 項)承諾に代わる許可をすること、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成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」(括弧部分、著者追記)として、それぞれの場合に関係する利害関係の違いによって解釈が異なることも不合理ではないと示しています。

(ii). 関係者の利害調整のバランス

上記 3(3)①で記載したとおり、本判決は、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として、借地権設定者が当該建物の関係に巻き込まれることとなり、重大な不利益を被るおそれがあることを根拠の 1 つとしています。補足意見では、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として、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の判断を示しています。その理由としては、「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。)」と説明しています。

The takeaway

本判決は、賃貸借目的である土地上の建物の共有持分の譲受人の建物買取請求権について、当該請求権は一般的に成立しないと最高裁として初めて判断したものです。区分所有建物の専有部分について、相続を理由として複数人による共有関係となる状況は今後も発生が想定されるものであり、こうした共有持分を保有している場合には、本判決を踏まえ、遺産分割や共有物の分割に備えて十分に権利関係を検討することが必要であると考えられます。

Let's talk

より詳しい情報、又は個別案件への取り組みにつきましては、当法人の貴社担当者もしくは下記までお問い合わせください。

PwC 弁護士法人

第一東京弁護士会所属

〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング

電話 : 03-6212-8001

Email: jp_tax_legal-mbx@pwc.com

www.pwc.com/jp/legal

- PwC ネットワークは、世界 100 カ国以上の拠点到約 3,500 名以上の弁護士を擁しており、幅広いリーガルサービスを提供しています。PwC 弁護士法人も、グローバルネットワークを有効に活用した法務サービスを提供し、PwC Japan グループ全体のクライアントのニーズに応えていきます。
- PwC Japan グループは、PwC ネットワークの各法人が提供するコンサルティング、会計監査、及び税務などの業務とともに、PwC 弁護士法人から法務サービスを企業のみなさまに提供します。

パートナー

弁護士

神鳥 智宏

tomohiro.kandori@pwc.com

パートナー

弁護士

日比 慎

makoto.hibi@pwc.com

ディレクター

弁護士

水田 直希

naoki.mizuta@pwc.com

弁護士

久保田 有紀

弁護士

松下 祐

弁護士

望月 賢

弁護士

簗田 和佳奈

弁護士

松本 安未

弁護士

山中 雄太

本書は法的助言を目的とするものではなく、プロフェッショナルによるコンサルティングの代替となるものではありません。個別の案件については各案件の状況に応じて弁護士・税理士の助言を求めて頂く必要があります。また、本書における意見に亘る部分は筆者らの個人的見解であり、当弁護士法人の見解ではありません。

© 2026 PwC Legal Japan. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.