

最近の判例から

(13) - 別荘地の管理費 -

別荘分譲団地内の道路等を譲り受け管理を行っている管理業者の別荘地所有者に対する管理費請求が棄却された事例

(東京地判 平22・3・24 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

別荘地の開発分譲業者より団地内の私道等共益施設を譲り受け、管理業務を引き継ぎ行っている管理業者が、共益管理契約の締結を拒否している団地内の別荘地所有者に対し管理費の支払いを求めた事案において、別荘地所有者と開発分譲業者、または管理業者との間に管理費の負担に関する契約や規約等に基づく法律関係の成立は認められないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平22年3月24日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Yは昭和47年7月にAが開発分譲（約1000区画規模）した別荘地をAより購入した。

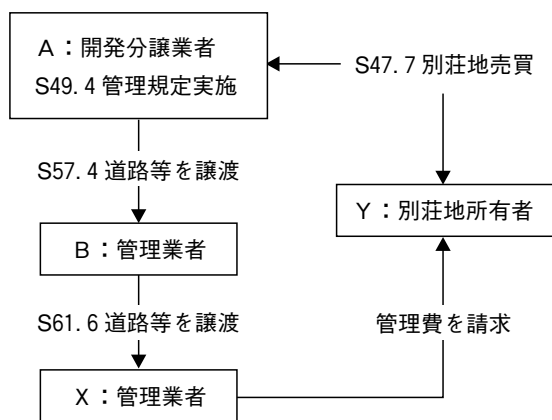
Aは、団地内の道路等を所有し維持管理を行っていたが、昭和49年4月を実施日として「土地・建物管理規定」を設け、1期間1区画当り別荘地管理費を1万2千円、建物管理費を2万4千円と定めて昭和52年以降、団地内の地権者一部より管理費を受け取っていた。なお、Yは、本件別荘地購入後、土地上に建物は建築せず、Aに対し管理費の支払いをしたことはなかった。

昭和53年3月、Aが破産宣告を受けたことにより、団地内は管理がなされずゴミの不法投棄がされるなど荒れた状態となったが、昭和57年4月、Bが団地内の道路等をAより譲受け、同年10月頃より道路等の管理業務を開始した。昭和61年6月、Bは分離独立させたXに道路等を譲渡し、その後Xは道路等の管

理業務を行うこととなった。

Xは、平成5年12月ころ、団地内の地権者に対し、団地内の道路の維持管理を目的とした通行地役権設定契約や共益管理契約の締結に応じるよう求めたが、Yはこれらの契約締結に応じなかった。

XはYに対し、昭和57年10月以降の共益管理業務に対する管理費112万円余の支払いを求めて提訴した。



2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Yの請求を棄却した。

(1) 共益管理契約に基づく管理費の請求について

Xは、開発分譲された別荘地においては、道路などの共益設備について管理費が支出されることが当然に予定されることから、Yは本件別荘地を購入したことにより、Aが共益設備の維持管理を行う対価として「土地・建

物管理規定」所定の1区画当たり年間1万2千円の管理料を負担することを明示的又は黙示的に約したというべきであると主張する。

しかしながら、別荘地の開発主体が行う管理業務により地権者が恩恵を受けているとしても、管理費の支払義務は、土地の売買契約の内容に当然に含まれるものではなく、開発主体が「土地・建物管理規定」に基づく管理費を別荘地購入者に請求するためには、別荘地購入者との間で土地売買契約とは別に管理費の支払に関する合意の成立が必要である。

ところが、AとYとの間で共益管理契約は締結されておらず、またYはBやXから、共益管理契約の締結を求められてもこれを拒否し管理費の支払には一切応じていない。

そうすると、AとY、B又はXと、Yとの間で、管理費の支払に関する合意が成立していたとは認め難いことから、共益管理契約に基づくXの管理費請求には理由がない。

(2) 不当利得に基づく利得金の返還請求について

Xは、団地内の土地所有者であるYは、Xの管理行為によって恩恵を受け、共益管理費相応の利益を受けていると主張し、不当利得返還請求権に基づき、Yに対し管理料相当額の支払を求めている。

ところで、開発主体が行う管理業務によって別荘地購入者が受ける利益の程度や内容は一律ではなく、また、開発主体の管理業務による利益は主観によっても左右される金銭的評価の困難な利益であるから、別荘地購入者が「土地・建物管理規定」所定の管理料相当額の利得を得たと認めるためには、開発主体と別荘地購入者との間に、管理料の支払に関する契約や規約等に基づく法律関係の成立が必要である。

しかし、AとY、B又はXとYとの間に、管理費の負担に関する契約や規約が締結され

た証拠はないことから、Xの不当利得返還請求権に基づく請求は理由がない。

またXは、管理費の負担に関するYの義務は、マンションの区分所有者の義務と実質的に異ならないとも主張するが、所有権等の権利関係が一様ではない別荘地について、当然に建物の区分所有に関する法律の規定の趣旨を及ぼすことはできないというべきである。

(3) 結論

以上により、Xの請求には理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

別荘地の団地道路等共益部分の維持管理業務について、管理契約の締結がなければ管理費の請求はできないとした本判決の結論は当然の帰結と思われるところであるが、「所有する別荘地について、私道を取得し管理をしているという業者から管理費を請求されたが支払う必要があるか？」といった相談が当機構にもよく持ち込まれることがあることから、参考事例としてご紹介させていただいた。

近年の同様の裁判例として、「別荘地土地所有者で構成する団体が、団体に加入しない土地所有者に対し管理共益費等の支払いを求めた事案において、団体への加入意思表示がない以上、管理共益費等の支払うべき法的根拠は見いだせないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 H22・1・19 判決 ウエストロー・ジャパン）」がある。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(14) - 弁護士法違反 -

弁護士資格等がない者らが、委託を受け立退交渉を行った行為が、弁護士法72条違反にあたりとされた事例

(最高裁 平22・7・20 判時2093-161) 古本 隆一

本件は、土地家屋の売買業等を営むY1(法人)の代表取締役Y2らが、Y1の業務に関し、Y2らが弁護士でなく、Y1が弁護士法人でもないのに、報酬を得る目的で、業として、A社から委託を受けて、A社の所有するビルの賃借人らと立退交渉を行い、賃貸借契約の合意解除契約を締結するなどして明渡を受けたという弁護士法72条(非弁護士の法律事務の取り扱い等の禁止)違反の事案である。1・2審ともに同条違反の罪の成立を認めたため、Y1らが上告したが棄却された事例(最高裁 平22年7月20日判決 上告棄却 判例時報2093号161頁)

1 事案の概要

不動産売買業等を営むA社は、ビル及び土地の所有権を取得し、当該ビルの賃借人らを全て立ち退かせてビルを解体し、更地にした上で、同社が新たに建物を建築する建築条件付で土地を売却するなどして利益を上げるといふ事業の一環として、本件ビルを取得して所有していたが、同ビルには、74名の賃借人が、その立地条件等を前提に事業用に各室を賃借して、それぞれの業務を行っていた。平成17年10月11日ころ、Y2は、同社の業務に関し、共犯者らと共に謀の上、弁護士資格等を有さず、法定の除外事由もないのに、報酬を得る目的で、業として、A社から、本件ビルについて、上記賃借人らとの間で、賃貸借契約の合意解除に向けた契約締結交渉を行って

合意解除契約を締結した上で各室を明け渡させるなどの業務を行うことの委託を受けて、これを受任した。Y1らは、A社から、Y1らの報酬に充てられる分と賃借人らに支払われる立ち退き料等の経費に充てられる分とを併せた多額の金員を、その割合の明示なく一括して受領した。そして、Y1らは、本件ビルの賃借人らに対し、被告人Y1が同ビルの所有者である旨虚偽の事実を申し向けるなどした上、賃借人らに不安や不快感を与えるような振る舞いもしながら、約10ヶ月にわたり、上記74名の賃借人関係者との間で、賃貸借契約を合意解除して賃貸人が立ち退き料の支払義務を負い、賃借人が一定期日までに部屋を明け渡す義務を負うこと等を内容とする契約の締結に応じるよう交渉して、合意解除契約を締結するなどした。

Y1らは本件のように賃借人との間で立ち退きの話すら出ていない段階でその交渉の委託を受ける場合には、いまだ争いや疑義が具体化又は顕在化していないのであるから、「その他一般の法律事件」に関するものといえないと主張し、上告した。

2 判決の要旨

裁判所は上告を棄却した上で、次のように述べた。

所論では、A社と各賃借人との間においては、法律上の権利義務に争いや疑義が存するなどの事情はなく、Y1らが受託した業務は

弁護士法72条に言う「その他一般の法律事件」に関するものではないから、同条違反の罪は成立しないという。しかしながら、Y1らは、多数の賃借人が存在する本件ビルを解体するため全賃借人の立退の実現を図るという業務を、報酬と立ち退き料等の経費を割合を明示することなく一括して受領し受託したものであるところ、このような業務は、賃貸借契約期間中で、現にそれぞれの業務を行っており、立ち退く意向を有していなかった賃借人らに対し、専ら賃貸人側の都合で、同契約の合意解除と明け渡しの実現を図るべく交渉するというものであって、立退合意の成否、立退の時期、立ち退き料の額をめぐる交渉において解決しなければならない法的紛議が生ずることがほぼ不可避である案件にかかるものであったことは明らかであり、弁護士法72条にいう「その他一般の法律事件」に関するものであったと言うべきである。そして、Y1らは、報酬を得る目的で、業として、上記のような事件に関し、賃借人らとの間に生ずる法的紛議を解決するための法律事務の委託を受けて、前記のように賃借人らに不安や不快感を与えるような振る舞いもしながら、これを取り扱ったのであり、Y1らの行為につき弁護士法72条違反の罪の成立を認めた原判断は相当である。

3 まとめ

弁護士法72条は、弁護士又は弁護士法人でないものが、報酬を得る目的で、訴訟事件のほか「その他一般の法律事件」に関して法律事務を取り扱うこと等を業とすることを犯罪としている。しかし、ここでいう「その他一般の法律事件」の意義については、従前から「事件性必要説」と「事件性不要説」との対立があるとされてきた。「事件性必要説」のうちには、例えば「その他一般の法律事件」

といえるためには、争いや疑義が具体化又は顕在化していることが必要であるとするものがあり、他方、「事件性不要説」は、このような要件の存在を否定する。

平成15年12月に、法務省から、事件性必要説が相当であり、「その他一般の法律事件」といえるためには、争いや疑義が具体化又は顕在化していることが必要であるとの見解が示された。

本決定は、具体的事実関係に基づいて弁護士法72条違反の罪の成否を判断しているものと解され、「その他一般の法律事件」に当たることのほか、「報酬目的」や「業として」の要件を満たすものであることも指摘し、さらに、「法律事務を取り扱ったこと」に関しては、その態様が、賃借人らに不安や不快感を与えるようなものであったことも指摘している。このような判示がなされたことについては、立退交渉を受託する者の中には、関係者の犠牲の下に自ら大きな利益を上げる者がいる反面、現実社会には必ずしもそのように評価できない様々な立場で立退交渉に関与する者もいると考えられることなどから、立退交渉を受託する事案においても、当然に弁護士法72条に違反するとするのではなく、同条の要件の一つ一つに事案毎の具体的事情に基づく判断が必要であることを改めて確認する姿勢が窺われる。本件は、いわば違法性の程度が高く、違法性阻却等が問題となる余地がない事案であることを前提とした事例判断といえる。

以上のとおり、本決定は、立退交渉に関する弁護士法72条違反の罪の成否について最高裁において初めての事例判断を示したものとして意義があるとともに、そこで示された同条違反の罪の該当性に関する判断方法についても参照価値が高いものと考えられる。

最近の判例から

(15) - 借地の無断転貸 -

借地人の妻子への土地の無断転貸につき、背信行為と認めるに足りない特段の事情があるとされた事例

(最高裁 平21・11・27 判タ1315-79) 金子 寛司

土地の賃貸人が、賃借人による妻子への無断転貸を理由に賃貸借契約を解除したとして、賃借人等に対して当該土地上の建物を取去して明け渡すこと及び賃料相当損害金を支払うことなどを求めた事案において、賃借人の無断転貸につき、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるとされた事例（最高裁第二小法廷 平成21年11月27日判決 破棄自判 判例タイムズ1315号79頁）

1 事案の概要

Y 1の父Aは、昭和21年ころ、Xの父Bが所有していた土地（以下「本件土地」という。）を賃借してその上に建物（以下「旧建物」という。）を建築し、以後そこに居住していた。

その後、旧建物を相続により取得したY 1は、本件土地をやはり相続により取得したXとの間で、昭和62年3月、本件土地の賃貸借契約を更新する旨合意した。

Y 1は、旧建物に妻であるY 2及び子であるCと共に居住していたが、昭和63年3月、Cとその妻Y 3の間にDが出生し、Y 3及びDも旧建物に同居するようになった。

CとY 2は、平成9年ころ、旧建物の建替えに反対していたY 1の了解を得ずに、Xとの間で、建替え後の建物の持分をY 1及びCにつき各2分の1とすることを前提として交渉を行い、Xは、Cとの間で、旧建物の建替え及び本件土地の転貸の承諾料を400万円と

することを合意した。

その後Cは、Xに対し、建替え後の建物の共有者にY 2を加え、各人の持分をY 1につき10分の1、Cにつき10分の7、Y 2につき10分の2にしたいとの申入れを行い、Xは、承諾料の額を変更することなくこれを承諾した。

旧建物の建替え後の建物である本件建物は、平成10年3月に完成し、Cの持分を10分の7、Y 2の持分を10分の3としてその旨の所有権保存登記がされたが、C及びY 2は、この事実をXに説明しなかった。

Y 1は、最終的に、C及びY 2が本件建物を建築し、上記の持分割合でこれを共有することを容認し、これにより本件土地がY 1からC及びY 2に転貸されることになった（以下、この転貸を「第1転貸」という。）。

Cは、平成17年2月、Y 3と離婚し、財産分与として本件建物の持分をY 3に譲渡した。この財産分与に伴い、本件土地につきCが有していた持分10分の7の転借権もY 3に移転した。Y 1は、上記財産分与が行われたことを容認し、これにより本件土地がY 1からY 3に転貸されることになった（以下、この転貸を「第2転貸」という。）。

Cは、同年8月に本件建物から退去したが、Y 3及びDは、その後もY 1及びY 2と共に本件建物に居住している。

Xは、同年6月ころ、本件建物の登記事項証明書を取り寄せて、本件建物の登記に係る

上記の事実を知り、同年8月、Y1に対し、賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

Xは、当初は第2転貸がXに無断で行われたことを解除の理由としていたが、本件訴訟において、第1転貸がXに無断で行われたことも解除の理由として追加して主張した。

1審は、Xの請求をいずれも棄却したが、原審は、第1転貸及び第2転貸のいずれについても、Xに無断で行われたことにつき背信行為と認めるに足りない特段の事情があるとはいえないと判断して、XのY1らに対する請求をいずれも認容した。

2 判決の要旨

最高裁判所は、以下のように判示し、原判決を破棄して1審判決に対するXの控訴を棄却した。

(1) 第1転貸は、Y1が、本件建物につき、C及びY2の共有とすることを容認し、これに伴い本件土地を転貸したものであるところ、C及びY2は、Y1の子及び妻であって、建替えの前後を通じて借地上の建物においてY1と同居しており、第1転貸によって本件土地の利用状況に変化が生じたわけではない上、Xは、Y1の持分を10分の1、Cの持分を10分の7、Y2の持分を10分の2として、建物を建て替えることを承諾しており、Y1の持分とされるはずであった持分10分の1がY2の持分とされたことに伴う限度でXの承諾を得ることなく本件土地が転貸されることになったにとどまる。そして、Xは、Y1が本件建物の持分10分の1を取得することにつき重大な関心を有していたとは解されない。

そうすると、第1転貸が上記の限度でXに無断で行われたことにつき、賃貸人であるXに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるというべきである。

(2) 第2転貸は、Y1が、本件建物の共有者

であるCの持分をY3に譲渡することを容認し、これに伴いY3に本件土地を転貸したものであるところ、上記の持分譲渡は、Y1の子であるCから、その妻であるY3に対し、離婚に伴う財産分与として行われたものである上、Y3は離婚前からY1らと共に居住しており、離婚後にCが本件建物から退去したほかは、本件土地の利用状況には変化は生じていないのであって、第2転貸によりXが何らかの不利益を被ったことは全くうかがわれない。

そうすると、第2転貸がXに無断で行われたことについても、上記の特段の事情があるというべきである。

(3) 以上によれば、第1転貸及び第2転貸がXに無断で行われたことを理由とする本件解除は効力を生じないものといわなければならない。XのY1らに対する請求はいずれも理由がない。

3 まとめ

民法612条は、賃借人が無断で賃借権を譲渡し又は賃借物を転貸した場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる規定しているが、判例通説によれば、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情のあるときは解除はできないこととなる。

「特段の事情」の有無の判断は、事案ごとに総合的に考慮されることになるが、本件のように賃借人と転借人との間に親族関係等の特殊な関係がある場合や、ごく小さな部分のみが転貸された場合には「特段の事情」があるとする類似の最高裁判例（最一小判昭44.4.24、最二小判昭36.4.28ほか）がある。

なお、土地の転貸借をめぐっては、借地借家法等の基本的な法令等についても確認しておく必要がある。

(調査研究部次長)