

後その意向は撤回されており、正規の申込みに対してYらが拒絶したと認めることはできない。

②のケアサービスが受けられなかったことについては、ライフケアサービス契約に基づく一時的介護はメンバーからの要請により行うのが原則であり、Xらが具体的にそれらの要請をしたことは認められないため、その前提を欠き失当というべきである。

③の新規のメンバー登録の拒絶については、本件は高齢者向けのケア付きマンションであつて、家族であつてもメンバー以外のもので居住することを許すことは、平穩で静かな生活環境を乱すおそれもあり、不合理とはいえない。

等と判示し、Xらの主張はいずれも理由がないとして、これと同旨の原判決を相当として、Xらの控訴を棄却した。

三 おおひらめ

本判決は、複数の契約が同時に締結され密接に関連する場合に、その一つに解除事由の存在することにより他の契約を解除できるか否かについての事例である。本件においては、三個の契約の当事者が異なっている（しかし

名称から見て系列関係か、資本上の親子関係が窺われる）事例であり、実務上参考になる事案である。なお、本件においては、高齢者マンションの利用者とサービス提供者との言

葉の行き違いに端を発して紛争がこじれており、考えさせられる案件である。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

(14)

駐車場の専用使用権を消滅させる規約の変更

（東京高判 平一・七・二七 判タ一〇三七―一六八） 村川 隆生

分譲時の管理規約により、専用使用権を有する区分所有者が、その対価を支払わなかった場合において、その専用使用権を消滅させる旨の規約変更は有効であるとした事例（東京高裁 平成一一年七月二七日判決 判例タイムズ一〇三七号一六八頁）。

一 事案の概要

区分所有者であり、平成五年三月に完成した本件マンションの分譲業者でもあるYは、分譲時の「本件駐車場三台分の専用使用権はYが所有する。専用使用代金一〇〇万円は

修繕積立金としてYが管理組合Xへ納入する。」と定めたこの管理規約に基づいて本件駐車場を専用使用していた。分譲の際の重要事項説明書及び売買契約書にも、管理規約の定めを前提として、「本件駐車場は、Yが使用する」と記載されていた。本件駐車場は、共用部分として登記された。しかし、Yは分譲から三年経っても専用使用権代金一〇〇万円を、管理組合Xの再三の請求にもかかわらず、これを支払わなかった。そこで、平成八年一月二月Xは臨時総会を開き管理規約の当該条文を「区分所有者は、本件駐車場について、管

理組合が特定の区分所有者に対し、専用使用権を設定することを承認する」と変更する旨の決議をした。規約の変更により、XはYの専用使用権を消滅させ、平成九年三月駐車場の明渡しと使用損害金の支払を求めて提訴した。Yは、本件駐車場の専用使用権は、原始的に取得した既得権であり、規約の変更によって、専用使用権を一方的に剥奪することはできないなどとして争ったが、一審判決（東京地裁 平成一〇・一二・一八判決）は、Xの請求を容認したので、Yがこれを不服として控訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) Yは本件マンションの分譲当初に、管理規約の定めに基づき、共用部分である本件駐車場の専用使用権を取得し、その対価として、Xに代金一〇〇万円を支払う義務を負っていたものであり、「Yの専用使用権は、当初の管理規約においても、対価である一〇〇万円を支払わずに、本件駐車場を専用的に使用する権利まで認められていたわけではなく、代金一〇〇万円を支払

わない以上、Yが専用使用権を取得できないのは、当初の管理規約においてすでに定められていたものといえる。Yの専用使用権を消滅させる旨の本件規約変更は、Yの権利に特別の影響を及ぼすものではない。したがって、Yの承諾がなくとも、本件規約変更は有効である。」とした。

また、規約の変更にはYの承諾を要するとしても、Yは、当初の管理規約で定められた専用使用権の代金を支払わないのであるから、本件規約変更を承諾しないことについて正当な理由があるとは認められないとした。

(2) Yが、臨時総会の議事録に記載された議決権総数が、五三のところを五〇と誤った記載がされており、決議は無効であると主張していることについて、本件規約変更の決議をした臨時総会は、四二名の組合員が出席し、その全員が賛成した。したがって、Yの主張のとおり本件マンションの戸数が五三戸で、議決権総数が五三であったとしても、その四分の三以上の多数が本件規約変更に賛成しているから、臨時総会の決議に瑕疵はない。なお、議決権総数が五〇と記載されているからといって、実質的な決議要件を充足している以上、決議が無効と

なるものではないことは、明らかであるとした。したがって、Xの請求を容認した原判決は相当で、本件控訴は理由がないとして、棄却した。

三 まとめ

本件は、有償の専用使用権について、専用使用者が定められた対価を支払わないので、規約変更をして専用使用権を消滅させた事案である。

建物区分所有法三一条一項は、規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならぬと規定している。この「特別の影響を及ぼすとき」とは、規約変更の必要性、合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを、比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えていると認められる場合をいう。との判例がある。（最判平一〇・一〇・三〇）

マンション駐車場の専用使用権については、その利用方法等をめぐり区分所有者と管理組合間で問題となり、総会において規約の変更が行われることも少なからずあるようである。建物区分所有法三一条一項「一部の区分所有

者に特別の影響を及ぼすとき」の判断についての判例及び事例判断は、今後の指針となるであろう。

(調査研究部調査役)

最近の判例から (15)

土地の有効利用を理由とする
賃貸借契約解約時の立退料の算定

(東京高判 平二・三・二三 判タ一〇三七―二二六) 石川 達郎

貸主は老朽化したアパートを取り壊して、マンションの建築を計画し、入居者と立退きの交渉をしており、主に立退料の額を巡って争われたもので、そのような場合の立退料は、いわゆる借家権価格によって算出することは相当ではなく、引越料その他の移転実費と転居後の賃料と現賃料との差額の一、二年分の範囲内の額が移転資金の一部を補填するものとして認められるべきであるとされた事例(東京高裁平成二二年三月二三日判決 上告 判例タイムズ一〇三七号二二六頁)。

一 事案の概要

貸主Yは、借主X₁に東京都港区赤坂にある昭和三四年頃に建築された木造共同住宅の一戸を賃貸していたが、本件共同住宅の老朽化が進んでおり建替えの必要性があることや土地の有効利用(本件共同住宅取り壊して、その周辺にあるY所有の共同住宅の跡地と一体として、マンションを建築する計画)の必要から、賃貸借契約の解約の申入れをし、X₁に対しては、賃貸借契約の終了に基づき、X₁と同居し住宅を占有しているX₂に対しては、本件建物の所有権に基づき、建物の明渡し及び賃貸借契約終了後の賃料相当損害金の連帯支払を求めて争いとなったものである。原判決

は、X₁に対し、二〇〇万円の支払を受けるのと引換えに本件建物の明渡し及び一部の賃料相当損害金の支払を、X₂に対し、本件建物の明渡し及び同賃料相当損害金の支払を命じた。これに対してX₁ら(X₁及びX₂)は、原判決は、Yに正当事由があるとしたが、事実を誤認したものである等として、控訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

- (1) 本件共同住宅が建築されてから四〇年を経過していること及び本件共同住宅が存する土地の地理的条件からすると、Yが本件共同住宅及びYが所有する本件共同住宅に隣接する数棟の建物の改築計画を持つことには十分な合理性がある。
- (2) X₁らの本件建物使用の必要性は、住居とすることに尽きている。そのような場合の立退料は、引越料その他の移転実費と転居後の賃料と現賃料の差額の一、二