

最近の判例から

(20)

建物の共有持分権の過半数で締結された

賃貸借契約が有効とされた事例

(東京地判 平一四・二・二五 判時一八一六―八二) 金子 寛司

業務用賃貸ビルの共有持分権者(持分四分の一)が、他の持分権者(持分四分の三)と賃借人との間で直接締結した賃貸借契約は、同人(四分の一の持分権者)の同意を得ていないので無効であると主張して、賃借人に対して賃料相当損害金の支払を求めた事案において、共有持分権の過半数によって決するところが不相当とはいえない事情がある場合は、建物の共有持分権の過半数によって締結された賃貸借契約は有効であるとされた事例(東京地判 平成一四年一月二五日判決 確定判例時報 一八一六号八二頁)

一 事案の概要

XとZは、昭和四四年一二月、裁判上の和解により、本件ビルについては、Xが四分の一、Zが四分の三の持分を有する共有であることを確認した。Xは、Xの相続人である。

本件ビルは、A株式会社がX及びZから一括して賃借し、Aがさらに各テナントに転貸するという形で利用されてきたが、Aは、Y銀行に対し、本件ビルの一・二階及び地下一・二階について平成八年に、五階及び九階について平成一〇年に、駐車場について平成元年に、それぞれ賃貸する契約を締結した。

Zは、平成一二年九月、Aに対する賃貸借契約を解除したと各テナントに通告し、Zと直接賃貸借契約を締結することを要求した。Yは、平成一二年一〇月、Zとの間で賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結し、同月、内容証明郵便により、Aに対し、ZとAとの賃貸借契約が解除された結果、AのYに対する賃貸物提供義務が履行不能になったことを理由として、Aとの賃貸借契約を解除するとの意思表示をした。

Xは、Yは正当な権原なくして本件ビルの

一部を占有しているとして、賃料相当損害金の支払を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は以下のような判断を示した。

(1) 一般に、共有物について賃貸借契約を締結する行為は、それが民法六〇二条の期間を超える場合には、事実上共有物の処分に近い効果をもたらすから、共有者全員の合意が必要と解されるが、同条の期間を超えても、借地借家法等が適用される賃貸借契約においては、更新が原則とされ、事実上契約関係が長期間にわたって継続する蓋然性が高く、原則として、共有者全員の合意なくしては有効に行い得ないというべきである。

(2) しかし、本件のように、持分権の過半数によって決することが不相当とはいえない事情がある場合においては、賃貸借契約の締結は、管理行為に属するというべきである。その理由は、

①本件ビルの各共有権の行使は、ビル運用による収益を分かち合うことを主目的とし、Xは本件ビルを自己使用するのではなく、Aに賃貸し、賃料収入によって収

益を得てきたことが認められ、この点からすれば、Xとしてもテナントに賃貸すること以外の使用は予定していなかったと推認される。

②これを前提とすれば、本件賃貸借契約は、X及びZが予定していた本件ビルについての共有権の行使態様を何ら変更するものではない。そして、Xは、自己の持分権に基づき、Zに対する求償権を有すると考えられるから、Xの利益に反するものではない。

(3) したがって、本件賃貸借契約は有効に締結されたと認められ、Yは、適法に本件建物部分を占有しているといえるから、Xに対し、不法行為を負うものではない。よって、Xの請求は理由がないので棄却する。

三 まとめ

民法二五一条及び二五二条によれば、共有物については、その処分及び変更行為は、共有者全員の同意が必要であるが、管理行為は、共有持分の価格の過半数で、保存行為は各共有者が単独で行うことができるとされている。

本判決は、民法六〇二条所定の期間を超えない建物賃貸借契約についても、借地借家法による更新により賃貸借期間が長期に及ぶ蓋

然性が高く、原則として処分行為に当たるが、共有持分の過半数によって決することが不相当とはいえない事情がある場合には、例外的に管理行為に当たるとし、本事案に対して柔軟な判断を示した。

従来 of 裁判例とも異なる考え方を示したとも評され、実務上も参考になると思われる。