

最近の判例から (8)

リゾートホテルの管理費等の支払請求が、 権利の濫用として否認された事例

(大阪高判 平19・9・11 判タ1263-292) 鈴木 秀剛

リゾートホテルの共有持分の分譲を受けた共有者が共有持分の譲渡に際し、管理委託契約等に基づく地位と一体で譲渡しなければならない、かつ、事前に分譲会社等の書面による承諾が必要とされている場合に、共有者から持分売却の媒介を受任し、無償でも契約関係を解消したいとの申し出を受けた分譲会社等はこれに誠実に対応すべき信義則上の義務を負うとして、その義務を果たさない間に生じた管理費等の支払いを共有者に請求することは権利の濫用に当たり許されないとされた事例(大阪高裁 平成19年9月11日判決 控訴棄却・確定 判例タイムズ1263号292頁)

1 事案の概要

(1) 控訴人Xは、リゾート開発業者Aの子会社で、Aが36戸の共同住宅からなる区分建物を建設して、360分の1の共有持分として分譲した共有会員制リゾートクラブに属するリゾートホテルを管理する管理業者である。

被控訴人Yは、共有持分を購入した会員で、会員になる際に、Aとの間で売買契約を締結すると同時に、A及びXとの間で施設相互利用契約等を締結し、更に、Xとの間で管理委託契約を締結している。これらの契約には、分譲を受けた共有者が共有持分を譲渡するときは、契約上の地位と一体で譲渡すること及び事前にA又はXの書面による承諾を要する旨が定められている。

(2) Yは、平成8年10月、Aとの間で、本件

持分の売却に関する一般媒介契約(売却希望価格150万円)を締結したが売却に至らず、平成9年11月、会員契約を解約して未払管理費等を預託保証金と相殺する旨の意思表示を行い、更に、平成12年8月、売却価格はいくらでもよいから売却して欲しいとの意向をAに伝えた。

(3) 以上の事実関係の下に、XがYに対し、平成13年から5年分の未払管理費等55万円余の支払を求め提訴したが、原審で権利の濫用として請求が否認されたため控訴した。(Yに相続が発生しているが判旨に影響しないので割愛する。)

2 判決の要旨

(1) 本件売買契約によって取得する共有持分は、同契約において「付帯契約」と謳われた管理委託契約等に基づいて行われる管理会社の管理を含めたリゾートクラブ会員権として一体的になってこそ経済価値をもつのである。区分建物の360分の1の共有持分だけでは独立した取引価値はないし、現に、共有持分や契約上の地位を別個に処分することは禁止され、一体処分する場合でも、その処分にはA又はXの承諾が必要とされている。そして、契約上もAとXの地位がほとんど同視されていることからみても、分譲主でありクラブの運営主体でもあるAと管理会社であるXの立場とは、不可分一体のものと評価できる。

(2) YとAとの間の媒介契約は、形式上はあ

くまでも媒介契約であり、それも一般媒介契約であるから、宅地建物取引業法上、Aが媒介契約に基づいて何らかの報告をしたり、まして売買を成立させたりするような義務を負ったものではない。しかしながら、本件において問題とされるのは、Yは、単に媒介を依頼したのではなく、本件会員権を創設して売り出し、その運営責任を負うAに対し、会員契約を解除し、返還保証金の範囲内で問題を解決して管理費等の支払いをしないで済むように対応方を申し入れ、しかも、その際、価格を問わずAの指定する者に本件持分を譲渡することを申し出たということである。

(3) 本件においては、契約の一方当事者にとって、契約上の義務の負担が権利の価値を著しく上回り、その前提となる共有持分という物権の価値すら無意味になり、そのため無償で共有持分及び契約上の地位を譲渡したいと希望するに至っているのである。このような場合において、契約を解除できないこととして契約の継続により利益を得る他方当事者は、その契約上の地位が無価値でないとして契約継続を求める以上、無償譲渡先を紹介するなどの努力を可能な限り行うなどして、これに誠実に対応すべき信義則上の義務を負うものと解するのが相当である。

(4) そして、本件においては、平成9年11月ないし遅くとも売却価格はゼロでもよいという旨が明確に伝えられた平成12年8月当時において、A又はXが、申し入れに誠実に対応していたならば、早期に処分がされて返還保証金の範囲内で管理費等が精算処理され、その後の管理費等の請求をYが受けることがないようにできた可能性が相当程度あったと認められるところ、Aは、無償譲渡も含めた譲渡先の紹介を控訴人から依頼されながら、この依頼にどのように対応したかは全く明らかでないのであるから、Aにおいて、上記信義

則上の義務を果たしたとは到底いえない。そうすると、本件においては、Aにおいて上記信義則上の義務を果たしていれば契約上の地位の譲渡が可能であったと考えられ、その義務を果たさなかったことにより、Yの予期ないし信頼に反して契約が継続し、そのために管理費等の新たな負担が生じ続けたものと評価できる。

(5) 本件ホテルの管理運営に関する契約上の地位において、AとXは一体的なものとして同視することができるから、Aが上記信義則上の義務を果たさなかったことにより契約が継続し管理費等の負担が積み重なったものであるにもかかわらず、その点についての考慮や契約上の地位の解消についての誠実な対応をすることもなく、Xが一方的に管理費等の請求のみをすることは、権利の濫用とされるもので、原審の判断は相当である。

3 まとめ

多くの事例に見られるように、リゾートホテルの共有持分はそれだけで経済的価値を有するのではなく、管理業者の管理を含めたりリゾートクラブ会員権として一体になって取引価値を持つ。したがって、形式的には、一般媒介契約による持分の譲渡であっても、分譲者は契約上の地位の譲渡として宅建業法上の義務を超えて誠実に対応すべき信義則上の義務を負うとした点に本判決の特徴がある。また、運営主体と管理業者の地位を一体的なものとして評価し、運営主体の信義則上の義務違反を理由に、管理会社が行う管理費等の支払請求を権利の濫用と判示した点に本判決の特徴がある。リゾート会員権の処分についての解決事例として実務上の参考になる。

(調査研究部調査役)