

最近の判例から

地上権付区分所有建物部分の所有者の地代支払債務

(東京地判平七・六・七)

菊地 真二

本件は、区分所有建物の敷地利用権が地上権である場合において、土地所有者が地代支払債務は不可分債務であるとして、専有部分の所有者に土地全体の地代の支払を求めたのに対し、区分所有者はその所有する地上権の持分割合に対応する地代を支払えば足りる(分割債務)とした事例である(東京地裁判決平成七年六月七日 一部認容、一部棄却(控訴)判例時報一五六〇号一〇二頁)。

一 事実の概要

土地所有者Xは、昭和五八年一〇月、分譲マンション業者Aと、マンション建設のため本件土地について地上権設定契約を締結した。Aは、本件土地に分譲マンション(二〇五戸)を建設して、昭和六一年一二月から、区分所有建物部分を地上権持分とともに、一般に分譲した。その際、地代の支払いについて

は、「Aが区分所有者から地代相当額を代理受領して、一括してXに支払う」旨、XA間及びAと区分所有者間で合意がなされた。

Y1、Y2、Y3は、昭和六三年、本件区分所有建物部分及び地上権持分を取得し、それぞれの地代を平成三年分まで、Aを通じてXに支払った。

Xは、平成四年分の地代について、Y1、Y2、Y3に対し、直接Xに支払うこと及びその額は本件債務が不可分債務であるから、土地全体の地代等一億四、六五八万円を支払うことを求めた。

Yらは、本件地代等債務は可分債務であると主張した。

二 判決の要旨

裁判所は、①区分所有建物の敷地利用権が地上権であるときは、専有部分の所有者は、専有部分に対応する地上権の割合的持分を有し、一体的に管理処分せざるを得ず、その対

価として地代を支払う場合、特別の約束のない限り、地上権の持分割合の設定の対価となるとし、②本件においては、当初から敷地利用権として分離処分禁止される本件地上権の割合的持分が設定されており、YらはAからこれを譲り受けたものであるから、Yらの支払うべき地代は同持分に対応する金額であつて、本件地上権全体の対価であるとは認められず、③また、最初、一人しか権利者のなかつた地上権が多数の者の準共有となることによつて、地主の地代回収が困難になるとしても、当初から、地上権の一部譲渡が予定されている以上、受忍すべきものである、とした。

三 まとめ

分譲マンション建設のため、地上権又は借地権を設定した場合、土地所有者が地代回収に困難を来す事情は理解できるが、そのために不可分債務であるとして、各区分所有者に地上権全体の対価を請求し得るとするのは、無理であろう。本判決は、妥当な判決である。なお、区分所有建物の敷地権が借地権の場合についても、特別の事情のない限り、分割債務と解するのが有力のようである(裁判実務大系⑩不動産訴訟法二一〇頁)。

(企画調整部調整第一課長)