

がない。

(3) その上で、裁判所は、そもそも不動産について商人間の留置権が成立するかどうかについて、次のように判断した。

① 商人間の留置権は、当事者の合理的意思に基礎を置くと解されるが、商人間の商取引で、一方当事者所有の不動産の占有が移されたという事実だけで当該不動産を取引の担保とする意思が当事者双方にあるとみるのは困難であり、この事実のみを要件とする商人間の留置権を不動産について認めることは、当事者間の合理的意思に合致しないといふべきである。

② 登記の順位により定まるのを原則とする不動産取引に関する法制度の中に、目的物との牽連性さえも要件としない商人間の留置権を認めることは、不動産取引の安全を著しく害し、法秩序全体の整合性を損なうおそれもある。

制度の沿革、立法の経緯、当事者意思との関係及び法秩序全体の整合性を併せて考えると、不動産は商法五二一条所定の商人間の留置権の対象とならないと解すべきである(東京高判 平成八・五・二八)。したがって、Y₁の商法五二一条に基づく留置権の主張は、主張自体失当である。

三 まとめ

商法五二一条は、商人間の双方向的商行為により生じた債権が弁済期にあるときは、債権者は商行為により占有するに至った債務者の所有物などを留置することができる規定している。

本判決は、商法五二一条の規定による留置権が不動産についても適用されるのかどうかについて、争いがあるなかで、判決の要旨のとおり、東京高裁判決(東京高判 平成八年五月二八日)を引用し、不動産については商事留置権の適用はないとする消極説を採用した。上告審である最一判平成一一年一月二

五日は、契約当事者の一方が商法上の商人に該当しないことを理由に商事留置権の成立を否定して原判断の結論を是認したものの、一般的に不動産に商事留置権の成立が肯定されるかどうかに関する最高裁の判断は持ち越されているが、本判決は、前掲東京高裁判決と同様の結論を採用したものである。

また本判決における、土地賃貸借契約が債務不履行により解除された場合の、借地上の建物賃借人の権利についての判断も実務の参考となるであろう。

なお、本件は控訴後和解が成立した。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(13)

高齢者向けケアサービスとマンション売買契約の解除

(東京高判 平一〇・七・二九 判タ二〇四二一六〇) 中澤 恭

高齢者向けマンション売買契約とライフケアサービス契約は一体のもので、一方の解除

事由をもって両方の解除をなし得るが、ケアホテル契約とは一体性はないとして、マン

ション売買契約の解除を否定した事例（東京高裁 平成一〇年七月二九日判決 控訴棄却・確定 判例タイムス一〇四二号一六〇頁）。

一 事案の概要

買主X₁は、売業者Yから、平成二年一月、高齢者向けのマンションを、六、〇〇二万円で購入し、平成三年三月、Yとの合意の上、買主を妻のX₂との二名に変更した。

同時に、X₁及びX₂は、Aとの間で、同マンション内施設の運営、食事、保健衛生、介護等のサービスを目的とするライフケアサービス契約を締結し、X₁は保証金八〇万円等を、X₂は保証金四〇万円等を支払った。

また、Xらは、Bとの間で、介護が必要な場合にBの経営するホテル（介護用滞在施設）を優先的に使用できるとするケアホテル契約を締結し、X₁は登録料一五四万円と保証金三〇〇万円を、X₂は登録料五一万円と保証料三〇〇万円を支払った。

Xらは、これらのマンション売買契約、ライフケアサービス契約、ケアホテル契約が、会社名義が違ふものの、実態は一体の契約であるとし、その一に解除理由があれば、全体を解除できるとした上で、次の債務不履行を理由にマンション売買契約の解除を主張した。

①平成四年五月に、X₂が胃癌の手術を終えてマンションに戻った際、ケアホテルへの入所を必要としたにもかかわらず、何ら合理的理由のないままホテルへの入所を拒否された。

②同時期に、X₂は、生活介護を要し、おかゆ等の特別食を配膳してもらおう権利があったが、これらを受けることができなかった。③X₂の介護の必要からマンションに滞在するため、Xらの次男X₃が、ライフケアメンバーに新規登録することを拒絶される等があった。

よって、Xらは、マンション売買契約の解除に基づく現状回復として、それぞれ売買代金三、〇〇一万円の返還を求めて、平成六年七月、提訴した。

平成七年一二月に原審判決により、Xらの訴えは棄却されたので、Xらはこれを不服として、控訴した。

二 判決の要旨

これに対し、控訴審では次のような判断を下した。

(1) 三つの契約の一体性については、次のように判断した。

マンション売買契約とライフケアサービス契約とは、形式上は契約書の当事者も異なる別個の解約であるが、マンション購入

者は、ライフケアサービス契約を締結してライフケアメンバーになることが必須の条件で、マンションの売買契約解除が、契約条項上当然にライフケアサービス契約の消滅事由とされており、ライフケアサービス契約の債務不履行を理由として、併せてマンション売買契約についても法定解除権を行使し得る。

(2) 他方、ケアホテルの特別会員になることは、本件マンションにおいてケアサービスを受けつつ居住することと別個の利益を付与するものであって、マンション売買契約とケアホテル会員契約はかなり性格が異なり、ケアホテル会員契約について無効又は債務不履行に基づく解除原因がある場合でも、直ちにこれと併せてマンション売買契約の無効を主張し、または法定解除権を行使することはできない。

(3) Xらの主張する債務不履行事由については、次のように判断した。

①のケアホテルの入所拒否については、ケアホテル契約とマンション売買契約とは密接関連性が認められないので、この主張は失当であるが、事案に鑑み検討すると、Xらから当初申込みの意向が伝えられたが、正規の申込みのないまま、その

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

名称から見ても系列関係か、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