

ぞれ詳細に論じているところが特徴的であり、実務において参考になるものと考えられる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(9)

別荘地売買契約と同時締結された温泉供給契約の更新拒絶

(東京地判 平二・二一・八 判タ一〇七三―一六七) 森末 一巳

別荘地売買契約と同時に締結された温泉供給契約の当初期間が到来した場合において、当事者間の協議により更新できる旨の条項が存在するときは、温泉の供給を受ける側が更新権を有し、温泉の供給を行う側は特段の事情のない限り更新を拒絶できないとされ、かつ、特段の事情がないとして温泉給湯義務の存在が確認された事例(東京地裁平一二年一月八日 認容・控訴(後和解) 判例タイムズ一〇七三号一六七頁)

一 事案の概要

Xは、Yから昭和六三年一月、本件別荘

地を代金二、六五〇万円で購入し、この売買契約の付帯契約として、同日付で本件別荘地について温泉供給契約(以下「本件契約」という。)を締結した。

この契約には、Yは、本件契約及び温泉供給規程に基づきXに温泉を供給すること、Xは、温泉工事負担金として一〇〇万円をYに支払うことが定められた。

また、本件契約の有効期間については第五条で、「この契約の有効期間は契約締結の日より一〇年とします。ただし乙(X)が期間満了六ヶ月前までに甲(Y)に対し、この温泉の供給の継続を申し出たときは、甲および乙

は、協議のうえこれを更新することができるものとします。更新時による費用については、給湯施設が今後老朽および破損し、給湯に支障をきたすような場合、甲の決めた適正な修理、保全に関する費用を乙が負担するものとします。」と定められていた。

なお、本件契約書には、契約期間満了時の費用について、これらのほかは一切記載がなく、本件契約締結から約二年後の平成二〇〇〇月に、Yは温泉供給規定を改正して更新料について定めたが、Xの同意は得ていなかった。

平成一〇年九月、YはXに対し、同年一月をもって本件契約の契約期間が満了すること、契約更新の意思を確認する確認書の返送を求めること、更新に際しては、更新料として二一〇万円を一〇年間分割で支払うことなどの記載のある通知をした。これに対し、Xは、Yに対し、同通知の五日後に、契約の更新は希望するが、更新料の支払には応じられない旨回答した。

Yは、Xに対し、平成二二年一月付けの書面で、Xから更新の申し出がないので更新の意思がないと推察するとして、同月から給湯を停止するとの通告をした。

そこで、Yの本件契約上の温泉供給義務の存在の確認を求めてXが本訴を提起した。

本訴訟において、Xは、別荘地と温泉供給は不可分で、本件契約は一〇年後の更新が必要となることは当初から予定され、Xが希望する限り当然更新となるのが大前提であるから、Yの更新拒絶には正当な理由が必要であると主張した。

Yは、(1)本件契約はX・Y間の協議による更新の合意ができなかったから、期間満了により終了した、(2)仮にXに更新権があるとしても、①本件契約の当初の期間が一〇年間と相当長い、②Xが更新に際して一切の費用負担を拒否した、③Xは百万円単位の更新料が必要となることにつき本件契約締結時に説明、通知を受けていた、④更新時費用二〇〇万は、全加入者の平等負担金として適正、合理的な金額である、⑤(更新拒絶を認めない場合の)更新料を負担した他の契約者との著しい不均衡、⑥温泉供給が別荘利用について不可欠でなく、供給停止が著しい支障とならないという事情の下では、Yの更新拒絶は十分な合理性を有すると主張した。

二 裁判所の判断

(1) 期間満了による終了の可否について

①本件契約は別荘地販売契約の付帯契約であり、Yは本件別荘地を「温泉付建築別荘」として宣伝しており、その購入者としては別荘の建物が存続する限り温泉の供給がされることを通常期待するものと考えられること、②温泉の給湯設備を沸かし湯の設備に変更するには大がかりな変更工事が必要と考えられること等から、更新規定は、別荘地購入者に契約の更新権を付与する趣旨の規定であり、更新に際し当事者の協議を経ることとしているのは、温泉は天然の資源であることから、供給の変動に伴う契約内容の改訂等が必要となることも予想されるため、更新に当たり協議義務を課したものにすぎない。

したがって、別荘地購入者からの契約更新の申し出があるときは、本件契約は原則として更新されるものであり、Yにおいて更新を拒絶するには、期間満了時において温泉源の枯渇等で契約を維持することが困難であるなどの特段の事情があることが必要である。

(2) 更新拒絶を正当化する特段の事情の存在について

①当初契約期間(一〇年間)は別荘存続の期間と比較して相当の長期間とはいえないこと、②本件契約五条の規定は、施設が老朽、破損した際の補修の実費負担を定めた趣旨のもので、その費用は「更新料」とは性格を異にするものであり、Xが費用の支払を不当に拒絶したものとはいえない、③Yの担当者が本件契約締結に当たり、Xに対し、更新時に百万円単位の更新料が必要であると説明した証拠はない、④新規設備工事費用を既存設備利用者に負担させるような金額の更新料自体に疑問がある、⑤他の契約者との均衡について、他の契約者が任意に更新料を支払ったとすると、その者とXとの均衡を論じても意味がない、⑥温泉の利用は、生活上不可欠なものといえないが、本件別荘地においては、温泉の供給が主要なセールスポイントであり、むしろ更新を原則と解すべきである、として、更新を拒絶すべき特段の事情が存在するとはいえないとし、本件契約は更新され、有効に存続しているとした。

三 まとめ

温泉供給に関する本件契約は、別荘地売買契約に付随する契約である。付随契約について温泉供給を受ける側が更新権を有するか否かにつき、本判決は、別荘地購入者にとって温泉供給を受けることが別荘地購入の前提あるいは主要なメリットであるか否かという観点から検討を加えてこれを肯定したものである。すなわち、主たる契約の目的にとつて付随契約が重大な影響を有していることが重視されたのである。

同一当事者間において複数の契約が同時に締結された場合において、付随契約上の債務不履行が主たる契約の解除事由となるか否かという問題について、近年注目すべき最高裁判例が出された。この事案は、リゾートマンションの売買契約と同時にスポーツクラブ会員権契約が締結された場合に、屋内プールの完成の遅延を理由として、買主が民法五四一条に基づいてしたマンションの売買契約の解除の効力が争われたものであるが、上告審最終三小判平八・一一・二民集五〇巻一〇号二六七三頁、判タ九二五号一七二頁、裁時一一八三三五頁、判時一五八五号二二頁ほかは、解除することができるとした。

このように、付随契約の不履行であっても、それがため主たる契約の目的が達成できなく

なる場合には、それを理由として主たる契約の解除が認められるとされたが、本判決は、付随契約の更新権の有無という、異なった局面において、同様に、付随契約の存続が主たる

契約の目的達成のための重要性を指標として判断を示しており、理論的に参考価値が高いので紹介する。
(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(10)

位置指定道路の通行権

(東京地判 平二三・一・一七 判タ一〇七四―一九六) 小松 章剛

分筆及び遺贈によって袋地となった土地に隣接する位置指定道路について、圍繞地通行権は認めなかったものの、人格権に基づき、自動車通行を含む通行権を認めるとともに、右通行権に基づく妨害排除・予防請求を認めた事例(東京地裁平成一三年一月一七日判決 控訴 判例タイムズ一〇七四号一九六頁)

一 事案の概要

東京都内に土地を所有するA(原告Xの伯父)は、もともと一筆であった土地を、昭和三七年から昭和四二年にかけて、順次八〇一

六、八〇一七、八〇一六及び八〇一三に分筆し、八〇一六の土地にアパートを建築するた
め、昭和四二年五月に、八〇一六及び八〇一七の土地の南側の一部に建築基準法四二条
一項五号の道路位置指定(幅約四m、長さ約二〇m)を受けた。

Aは、昭和四六年四月死亡し、八〇一六の土地(アパートを含む)はXに、八〇一六及び八〇一七の土地はYに遺贈され、分筆で残った八〇一三の土地はBに相続されたことにより、八〇一三(X所有地)は袋地となったが、八〇一三の西側部分で幅約一mの空地(以下、