

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第332回）検討報告〉

新たな賃貸借契約は「共有物の変更」として土地共有者全員の合意があり賃料減額等条件変更は「共有物の管理」として過半数の合意により有効として未払賃料請求が棄却された事例

＜賃料請求事件＞

◎第一審 東京地裁 令和2年3月16日判決 ◎控訴審 東京高裁 令和2年11月10日判決
平30（ワ）12521号 令2（ネ）1765号
ウエストロー・ジャパン 判例集未登載

調査研究部
（調査役：大嶺 優）

はじめに

第332回の委員会では、土地共有者の相続人の一人が、土地の賃借人に対し、新たな賃貸借契約の締結および賃料減額、賃料支払い方法の変更は共有者全員の同意が必要であるのに、当該土地共有者である被相続人の同意を得ていないため、無効であるとして、賃借人に対し、旧契約の法定更新としての未払賃料の支払を求めたが、その請求が棄却された事例（東京高裁 令和2年11月10日判決）を取り上げた。

＜事案の概要＞

本件は、共有物である土地を賃貸している共有者の相続人の一人が、旧賃貸借契約の終了に伴う新たな賃貸借契約の締結および内容変更（賃料の減額、賃料支払い方法の変更）は、共有物の変更にあたるため共有者全員の同意が必要であるのに、共有者である被相続人の同意を得ていないから無効であるとして、賃借人は、新契約ではなく、法定更新された旧契約に基づいて土地を賃借しているというべきであり、旧契約に基づく賃料額を、旧契約に定める口座に振り込んで支払う義務

を負うから、新契約に基づく賃料額を、新たな協定書に基づく口座に振り込んでも、土地賃料を弁済したとはいえないとして、賃借人に対して、賃料の支払を求めた事案である。

裁判所は、新たな賃貸借契約締結については、契約の事前協議を行っている事実から、共有物の変更にあたるとしても、共有者全員の合意が認められる。また、賃料減額等はその減額の割合、程度等に鑑みても、共有物の変更ではなく、共有物の管理にあたるとして、持分の過半数合意により有効であるとして、相続人の請求を棄却した。

委員会では、民法に定める共有物の変更・管理（民法改正における共有物の変更・管理の見直しを含め）に関する考え方、民法改正による不動産取引実務への影響等について、意見交換が行われた。詳細は、「委員会における指摘事項」（103頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産業者、行政庁等で構成）では、本事例も踏まえ、共有物件に関する実務上の対応状況、改正民法による影響等についての報告がなされたので、その一部を紹介す

る。

＜ワーキング意見＞

- 共有物件の賃貸借契約における新規契約、更新、賃料減額等の実務対応について
 - ・共有物件については、契約書に共有者全員の署名押印を得る、もしくは、他の共有者からは代表者を代理人とする印鑑証明書添付の委任状を徴求のうえ、契約をするようルール化しているという意見が多かった。
 - ・契約更新、賃料改定等についても委任するものとする事で、代表者と手続きをとるようにしているという意見が多かった。
- 共有物の取引における注意点について
 - ・意思能力の有無にかかわるもの（親子共有物件の売買取引等）で、契約時に高齢の親に意思能力があるか等については、注意しているとの意見があった。
 - ・相続登記未了の共有物件の媒介依頼を受けるにあたっては、遺産分割協議書の確認を必須としている、また、共有者の意思統一に手間取ることも多いという意見もあった。
- 改正民法による所在等不明共有者の持分取得、譲渡の制度の実務での活用について
 - ・まだ具体的な事例はないが、取引を進める新たな道具が増えたという感はある。ただし、時間と手続きの煩雑さもあり、積極的

に活用するというよりは、運用状況を見ていくという参加者が多かった。

- ・弁護士等に整理してもらってから、取引に入るというケースになるのではないかという意見もあった。

○その他

- ・軽微な変更は改正民法で管理行為とされたが、その線引きがよくわからないという意見があった。

1. 委員会資料

＜当事者＞

[原告]

- X 1：（C 相続人、C 次男、X 2 法定代理人親権者（父））
- X 2：（C 相続人、C 養女、X 1 実子、未成年）

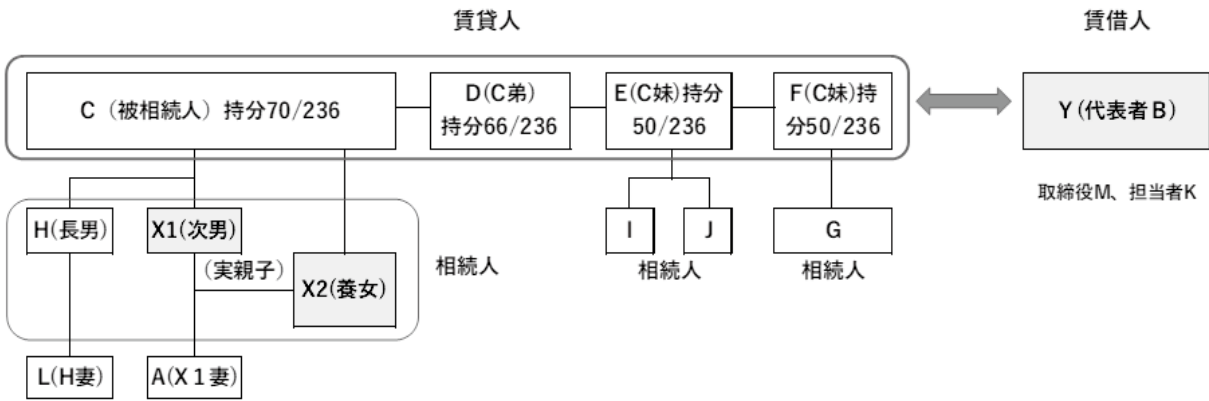
[被告]

- Y：ショッピングセンター等運営会社（賃借人）

[関係者]

- A：X 2 法定代理人親権者（母）
- B：Y 社代表取締役
- C：本件土地元共有者（被相続人）
- D：本件土地共有者（C 弟）

〔関係図〕



E：本件土地共有者（C妹）
F：本件土地元共有者（C妹）
G：F持分相続人
H：C相続人（C長男）
I：E持分相続人
J：E持分相続人
K：Y社の担当者
L：Hの妻
M：Y社の取締役
a社：Cが代表の法人
b店：Yが運営するショッピングセンター

<判決の内容>

[主文]

<第一審>

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告らの負担とする。

<控訴審>

- 1 原判決中、控訴人らの令和2年11月1日以降の賃料請求に関する部分を取り消し、控訴人らの同請求にかかる訴えをいずれも却下する。
- 2 控訴人らのその余の控訴をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用は、第1、第2審を通じて控訴人らの負担とする。

[裁判所の判断]

1. 認定事実

- (1) C及びDら（C以外の本件土地共有者）は、a社の屋号で、本件土地を駐車場として第三者らに賃貸していたが、平成10年7月6日、Yとの間で、本件土地を、Yが運営するb店の機械式駐車場（立体駐車場）の敷地として使用する目的で、本件旧契約を締結した。

Yは、C及びDらとの合意に基づき、本件旧契約に基づく賃料を、a社口座に振り

込んで支払い、Cは、Yから支払われた賃料をDらに分配していた。

- (2) Yは、本件旧契約の期間満了の約1年前である平成24年7月頃、C及びDらに対し、平成25年7月1日以降も本件土地を従前と同じ利用形態で引き続き賃借しようと考えて面談を申し入れ、面談が実施された。その際、賃貸人側は、C、D及びHの妻であるLが出席し、賃借人であるYからは、M取締役と、担当者であったKほか1、2名が出席した。

Y側は、C及びDに対し、①契約期間は平成25年7月1日から平成40年6月30日までの15年間とする、②新規賃料は昨今の経済状況に鑑み平成10年の借地開始時の賃料をベースに相談する。③敷金は現状と同額とする旨記載した書面を示してその旨提案した、これに対し、Dは、もっと低い賃料が提示されると思っていたなどと述べて、Y側の提案を了承し、Cも、Dと同じく、Yの上記提案を了承した。また、Cは、新しい賃貸借契約の締結に関しては、Lを窓口にしてほしいと述べた。

なお、Cは、この頃、X1に対し、Yから本件土地の賃料を下げしてほしいと言われて困っているなどと話し、X1は、Cに対し、Dと良く相談するよう助言した。

- (3) Cは、平成24年11月29日、脳梗塞で倒れて救急搬送され、同月30日、大学病院に転院した。その後、Cは、同年12月26日、大学病院から別の病院に転院し、入院中のCは自らの資産状態について不安を述べるようになった。
- (4) Kは、平成25年1月頃、H及びLと連絡を取り、同年2月頃までに本件新契約の契約書の文案をH及びL宛てに送付した。その後、Kは、H及びLと電話やメールで打ち合わせをし、Hから文面等について細か

い指摘を受けるなどした。また、その過程で、賃料をH名義の口座に入金してほしいとの依頼があった。

- (5) C、H、L及びX 1は、平成25年4月29日、病院で、医師らと面談を行い、同年5月6日退院の予定となった。同病院の医師らは、Cの状態や今後について、「外来で月2回通院、フォローしていく」、「退院後は、コミュニケーション、趣味を楽しむこと。グループの中で過ごし、他者の問題行動等を見て、困る事を理解する。」などと説明した。
- (6) Cは、平成25年5月6日、病院を退院し、特定施設入居者生活介護事業所に入所した。

同事業所作成の同日付け初回アセスメントによれば、Cの要介護認定は「要介護5」、認知症高齢者の日常生活自立度判定基準は、「Ⅳ」（日常生活に支障を来すような症状・行動や意思疎通の困難さが頻繁に見られ、常に介護を要する。）→「Ⅲa」（日中を中心として日常生活に支障を来すような症状・行動や意思疎通の困難さがときどき見られ、介護を必要とする。）とされ、記憶については「短期、長期とも低下」、見当識については「見当識障害あり。長男夫婦、次男家族の認識はある。」、意思疎通については、「感覚性失語の為、2割位は可能であるが、不可能な場合も多い。」とされている。

また、同事業所作成の同月10日付けアセスメントシートによれば、Cの認知について、「左脳皮下出血後、高次機能障害、失語症あり、言いたいことが中々出てこない。話のつじつまが合わない等ある。」、コミュニケーション能力について、「聴力は問題ない。視力は右半盲の為、左しか認識できない。コミュニケーションとしては、成り

立つ事もあるが、ご本人が話される事は、つじつまが合わなかったり、かみ合わない事が多い。」などとされている。

- (7) Yは、平成25年6月28日、C及びDらとの間で、本件新契約を締結するとともに、その契約書上、特定されていなかった賃料の振込先口座を特定するために、本件協定書による合意をした。なお、Yが本件旧契約の場合と異なり本件新契約の締結を公正証書の作成によらずに私文書の作成によることとしたのは、本件新契約が純然たる新契約ではなく、本件土地の従前の利用形態を変更するものでもないし、賃料の減額等についても約1年前から契約交渉を開始して賃貸人側全員の了解を得ているものと認識していたためであった。

実際上も、本件新契約（賃料の減額、賃料増額特約の削除を含む）及び本件協定書による合意は、少なくともDらの意思に基づくものであり、DらがYによる本件土地の賃料のH口座への振込みに異議を述べることもなかった。

2. 争点

- (1) 上記1で引用した事実によれば、本件新契約に係る賃貸借は、改正前民法602条所定の期間を超える賃貸借であって、共有者による本件土地の使用、収益等が長期間にわたって制約され、事実上、共有物を処分するに等しい効果をもたらすものであるから、民法252条にいう「共有物の管理に関する事項」ではなく、同法251条にいう「共有物に変更を加える」ものに該当すると解するのが相当であり、この理は本件新契約の実質が本件旧契約を合意更新するもの、すなわち、過去に共有者全員の同意により有効に締結されていた改正前民法602条所定の期間を超える賃貸借を合意更新するものであったとしても、何ら異なるところは

ない。

- (2) しかしながら、上記1で引用した認定事実によれば、Yは、本件旧契約の期間満了の約1年前に、本件土地の共有者であるC及びDらを相手方として本件旧契約の更新に向けての交渉を開始し、C及びDについては直接面談した上、①契約期間を平成25年7月1日から平成40年6月30日までの15年間、②新規賃料を平成10年の借地開始時の賃料をベースに相談する、③敷金を現状と同額とする旨提案し、Dのみならず、Cからも上記提案に対する了承を得ていた。その後、Cにおいて、脳梗塞による長期入院のために多額の治療費の負担を余儀なくされ、上記②の提案に係る賃料の減額について確定的又は最終的に同意したとまで認めるに足りないとしても、仮に上記①の提案に対する了承を撤回して本件旧契約を期間満了により終了させることとなれば、自らの共有持分に相当する賃料収入が途絶えることになるばかりか、上記③のような多額の敷金の返還をYから求められ、経済的に困窮することになるのであるから、本件旧契約の締結により本件土地をYに15年間の長きにわたって賃貸することに同意し、相応の賃料収入を得ていたCとしては、本件旧契約の期間満了後も、本件土地を更に15年間にわたってYに引き続き賃貸すること自体には終始同意していたというべきであり、この同意を撤回したと認めるに足りる証拠はない。そうすると、本件新契約が改正前民法602条所定の期間を超える賃貸借であったという意味で民法251条にいう「共有物に変更を加える」ものに該当するとしても、上記賃貸借をすることについては、Dのみならず、Cも含む共有者全員の同意があったというべきである。

- (3) 他方、本件新契約中、賃料の減額、増額

特約の削除は、本件旧契約が締結された平成10年以降、近隣の公示価格や路線価が下落傾向にあったにもかかわらず、本件土地の賃料額が上記増額特約に基づき3年ごとに3%ずつ増額されたことにより周辺土地の賃料相場と大きくかい離するようになったため、本件旧契約において、予想外に大幅な経済情勢の変化があるときは、双方協議の上改めて賃料について取り決めるとしていたことも踏まえ、YとC及びDらにおいて話し合っ、これを是正する趣旨に出たものと解され、その減額の割合、程度等に鑑みても、民法251条にいう「共有物に変更を加える」ものではなく、同法252条にいう「共有物の管理に関する事項」に該当するものと解されるところ、上記1で引用した認定事実によれば、本件土地の過半数の持分を有しているDらが本件新契約における賃料の減額、増額特約の削除に同意していた以上、仮にCがこれに同意していなかったとしても、本件新契約における賃料の減額、増額特約の削除はいずれも有効なものである。

また、本件協定書による合意についても、本件新契約上、賃料の支払は（本件旧契約と同様に）賃貸人側の指定する口座への振込送金によることがもともと約されていたことから、同口座の指定はせいぜい民法252条にいう「共有物の管理に関する事項」に該当するにとどまると解されるところ、上記1で引用した認定事実によれば、上記口座の指定をCの実子の一人であるHに最終的に委ねることにつき、少なくとも本件土地の過半数の持分を有しているDらが同意していたことは明らかであるから、本件協定書による合意も有効である。

- (4) 仮にCが本件新契約及び本件協定書による合意がされたときに意思無能力状態にあ

り、本件新契約に係る契約書や本件協定書のC作成部分がHにより偽造されたことがあったとしても、本件土地の過半数の持分を有しているDらが本件新契約及び本件協定書による合意に同意していた以上、上記判断を左右する事情であるとはいえない(ただし、YがHと共同し、またはHを教唆、幫助したことを認めるに足る証拠はない。)。なお、本件協定書上、C及びDらが賃料受取に係る賃貸人代表としてCを一旦選任した上でCの代理人としてのHに本件新契約における賃料の振込先口座を指定させるという法律構成が採用された経緯があるとしても、本件土地の共有者ではないHに賃料振込先口座の指定権限を付与することを正当化するための便法にすぎなかったと解されるから、やはり上記判断を左右する事情であるとはいえない。

- (5) したがって、Yが、本件新契約及び本件協定書による合意に従ってした、令和2年10月分までの賃料のH口座への振込は、その余の点について判断するまでもなく、いずれも弁済として有効なものである。

3. 職権により、Yらの将来請求に係る訴えの適法性について検討する。

前提事実によれば、Yは、当審口頭弁論終結日までに弁済期が到来した令和2年10月分までの本件土地の賃料を遅滞なく支払っており、今後も本件土地の賃料を遅滞なく支払っていくことが推認されるから、Xらの将来請求、すなわち、当審口頭弁論終結日に履行期が到来していない令和2年11月1日以降の賃料請求については、民事訴訟法135条にいう「あらかじめその請求をする必要がある場合」に該当せず、将来の給付を求める訴えとしては不適法なものとして、これを却下すべきである。

4. まとめ

以上と異なるXらの主張は、上記1で引用した認定、上記2及び3の判示に照らしていずれも採用することができない。

5. 結論

よって、①原判決中、Xらの将来請求(当審口頭弁論終結日を基準とすると、令和2年11月1日以降の賃料請求)に係る訴えを却下することなく、同請求を棄却した部分は不当であるから、これを取り消し、上記訴えをいずれも却下し、②原判決中、Xらのその余の控訴はいずれも理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

- 共有物件の賃貸借契約における代表者への委任
 - ・委任内容を明確に記載しておかないと効力に疑義が発生することもあるので注意すべき。
 - ・包括的委任状で更新時も対応することもあるかと思うが、委任者が変わるケースや、更新内容が大きく変動することもあるので、原則としては、都度、委任状を取得して、対応すべきと考える。
 - ・改正民法に定める管理者として、管理行為を任せる手法もあるのではないかと。ただし、変更行為については共有者全員の同意が必要になることは変わらない。
- 更新契約か新規の再契約かの契約形態により、管理行為か変更行為かの判断は変わり得るものか、立体駐車場は借地借家法の適用がされるか
 - ・契約形態にかかわらず、改正民法252条4項に定める契約以外は、変更行為と読めるのではないかとと思われる。
 - ・不動産登記法上の考え方からいえば、天井部分の無い機械式駐車場では、建物登記は

できないが、駐車場の構造によっては、建物として借地借家法の適用となる場合もあるかもしれない。

○賃料減額は管理行為と判断されるか

・賃料減額については、減額の程度や契約書の内容等によって管理行為か変更行為にあたるのか判断されており、改正民法においても、賃料減額が全て管理行為とみなされるわけではないと思われる。

○管理行為とみなされる、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微な変更）

・軽微な変更にあたるかどうかは、個別事案を出して判断していくしかないのではないと思われる。

3. 参考資料

（委員会資料より一部抜粋）

I. 参考法令等

1. 民法

第251条（共有物の変更）

【旧法】

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

【新法】

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

2 共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

第252条（共有物の管理）

【旧法】

共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

【新法】

共有物の管理に関する事項（次条第一項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第一項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ。）は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

2 裁判所は、次の各号に掲げるときは、当該各号に規定する他の共有者以外の共有者の請求により、当該他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。

一 共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

二 共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないとき。

3 前二項の規定による決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

4 共有者は、前三項の規定により、共有物に、次の各号に掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（以下この項において「賃借権等」という。）であって、当該各号に定める期間を超えないものを設定することができる。

一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林

の賃借権等 十年

二 前号に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 五年

三 建物の賃借権等 三年

四 動産の賃借権等 六箇月

5 各共有者は、前各項の規定にかかわらず、保存行為をすることができる。

第262条の2（所在等不明共有者の持分の取得）※改正法に新設

不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる。この場合において、請求をした共有者が二人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させる。

2 前項の請求があった持分に係る不動産について第二百五十八条第一項の規定による請求又は遺産の分割の請求があり、かつ、所在等不明共有者以外の共有者が前項の請求を受けた裁判所に同項の裁判をすることについて異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、同項の裁判をすることができない。

3 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から十年を経過していないときは、裁判所は、第一項の裁判をすることができない。

4 第一項の規定により共有者が所在等不明共有者の持分を取得したときは、所在等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請

求することができる。

5 前各項の規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用する。

第262条の3（所在等不明共有者の持分の譲渡）※改正法に新設

不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる。

2 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から十年を経過していないときは、裁判所は、前項の裁判をすることができない。

3 第一項の裁判により付与された権限に基づき共有者が所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡したときは、所在等不明共有者は、当該譲渡をした共有者に対し、不動産の時価相当額を所在等不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

4 前三項の規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用する。

II. 参考裁判例

《最高裁判例》

1. S29.3.12 最高裁第二小 民集 8-3-696 判例タイムズ40-17

○本件に係る元所有者と被上告人間の本件家

屋の貸借は使用貸借であると認定し、そして元所有者の死亡による共同相続人が為す本使用貸借の解除は、民法252条本文の管理行為に該当し、したがって共有者（共同相続人）の過半数決を要するとした事例

2. H10.3.24 最高裁第三小 集民 187-485 ウエストロー・ジャパン

○共有物に変更を加える行為は、共有物の性状を物理的に変更することにより、他の共有者の共有持分権を侵害するものにほかならず、他の共有者の同意を得ない限りこれを行うことが許されない。農地の非農地化は共有物の変更とみるべき重大な事実行為であることは言うまでもなく、しかもその上に被上告人にはこれまた協議を経ないで建物を建築しようとしていた訳であるから、いかに共有持分権があったとしても、このような重大な土地の形状の変更まで認めることは、過度に上告人の本件土地に対する使用収益権を侵害する結果を招くので、許されてはならないことであるとした事例。

《下級裁判例》

3. H元.6.6 東京高裁 ウエストロー・ジャパン

○賃貸借契約上の地位の譲渡に対する承諾のみであれば、共有物の変更又は処分に至らない管理に関する事項として、共有者の持分の過半数で決することができる行為であるといえる。しかし、新賃貸借契約は、旧賃貸借契約の内容を大幅に変更するものであり、新賃貸借契約締結に伴って現に行われる改修工事は建物の構造変更を含む相当に大規模なものであり、賃貸人の負担も大幅であることなどからすると、新賃貸借契約の締結は、共有物の変更及び処分に当たると認められる。被控訴人を除いた建物共

有者らが賃貸借契約を締結したことによって、被控訴人も含む建物共有者らと借主との新賃貸借契約が有効に成立したと認めることはできないとした事例。

4. H14.7.16東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○サブリースとしての大規模共有建物の長期間の賃貸借契約において、賃貸人、賃借人間の合意によって賃料を減額する場合で、本事案は、「賃料は、租税公課の大幅な改定、その他経済情勢に著しい変動があった場合、この契約締結後3年経過するごとに、地権者及び賃借人が協議の上改定できる。」と定められており、これは、賃料変更の合意については、賃貸人である共有者全員の同意を要するとの内容を示したものと解すべきであり、賃貸人である共有者の持分の過半数を有する者と賃借人の合意のみでは足りず、賃貸人である共有者全員の合意を得る必要があるものとした事例。

5. H14.11.25 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○ビルの四分の一の共有持分を有すると主張する原告が、同ビルの一部を店舗等として使用する被告に対し、正当な権原なく占有しているとして、不法行為に基づき賃料相当損害金の支払いを請求したのに対し、被告はビルの四分の三の持分を有する補助参加人との間で管理行為に属する賃貸借契約を有効に締結しているとして、請求が棄却された事例。

借地借家法等の適用がある賃貸借契約の締結は、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が、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は、長期間の賃貸借

契約の締結も管理行為にあたと判断。

6. H27.3.18東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○借地契約における地代の未払請求に関する事案で、地代の減額は、従来の維持方法と相容れない経済的に重大な不利益変更であることからして、共有物の変更であって、民法251条として、各共有者は、他の共有者の同意を得なければできない行為である（なお、本件地代の減額が管理行為でない以上、持分の過半数を有するものの意向のみによっては、それが決せられないのは当然であって、持分の過半数を有する者の共有物の利用が阻害されるのは不合理との被告の主張は採用できるものではない。）とした事例。

※地代250,000円から175,000円への減額

7. H30.1.31 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○私道の共有持分を有する原告らが、同じく私道の共有持分を有する被告らに対し、私道上の電柱の移設について、移設を施工する業者らに対して移設に異議を述べない等の協力をする信義則上の義務に違反している等として、慰謝料等の請求をした事案において、本件電柱の移設に係る提案は、いずれも、私道において電柱の場所を変更するものであり、これは、私道の状態を物理的に変更するものであるから、民法251条所定の共有物の変更に当たると解するのが相当とした事例

8. R4.1.12 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○共有する土地につき共有土地上に既に設定された賃借権の譲渡を承諾することは、そ

れが短期賃貸借の期間を超えるものであっても、当該共有土地に新たな負担を課したり物理的な変更を加えたりするものではなく、新たに賃借権を設定する場合とは質的に異なるから、原則として、民法251条の「共有物に変更を加えること」には該当しない。この点、本件借地権譲渡についてみても、従前から存在する旧建物の所有者の変更に伴うものであり、本件旧建物敷地に新たな負担を課したり、物理的な変更を加えたりするものであるとは認められないので、本件借地権譲渡に係る賃貸人の承諾は、民法252条本文の「管理に関する事項」として、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決せられることになるところ、本件借地権譲渡は、当時本件土地の持分の過半数を有していた者による承諾により、有効にされたものと認めることができるとした事例。

おわりに

共有物件の変更、管理に関する紛争は、賃貸事案に限らず、売買においても見られる。共有物の変更行為にあたるのか、管理行為になるのかの判断が争点になることが多く、旧民法においては、軽微なものも含め、変更行為は全て共有者全員の同意が必要とされていたが、令和3年の民法改正で、共有についての見直しがされ、「共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）については、持分の過半数で決定することができる。」とされた。

本事案においても、新たな賃貸借契約は共有物の変更にあたるが、賃料変更については、その過程、金額等により管理行為と判断されている。しかしながら、個別状況によっては、賃料変更についても、管理行為ではなく共有

物件の変更と見做されることもあるので、注意されたい。

[時系列]

年 月 日	内 容
昭和 34 年 7 月 3 日	・ C は、本件土地を、弟 D、妹 E、F（以下 D ら）とともに本件土地を第三者から購入し共有。第三者に駐車場として賃貸していた。（共有持分 C：236 分の 70、D：236 分の 66、E・F：236 分の 50）
平成 5 年 6 月 26 日	・ F が死亡し、G が本件土地の F 持分を相続した。
平成 10 年 7 月 6 日	・ C 及び D らは、Y との間で、機械式駐車場の敷地として、本件土地の賃貸借契約を締結した。
平成 24 年 7 月頃	・ Y は、C 及び D らに対し、本件土地の賃貸借契約満了後の契約に関して面談を申し入れ、面談で契約更新内容案を提示説明した。
平成 24 年 11 月 29 日	・ C は脳梗塞で倒れ、その後入退院を繰り返すこととなる。
平成 25 年 6 月 28 日	・ C 及び D らは、Y との間で、本件旧契約の内容を一部変更して、本件土地の賃貸借契約を締結した。併せて、振込先口座変更の協定書を作成した。
平成 25 年 11 月 21 日	・ E が死亡し、I 及び J が本件土地の E 持分を相続した。
平成 26 年 3 月 12 日	・ C 及び D らと Y は、E の相続に関し、「賃貸人の地位承継に関する確認書」を作成した。
平成 28 年 11 月 2 日	・ C が死亡し、相続人は、長男 H、次男 X 1 及び養女 X 2（X 1 の実子）の 3 名となった。
平成 30 年 4 月 20 日	・ X 1 及び X 2 は、Y に対し、C と Y との間の土地賃貸借契約に基づき、平成 28 年 11 月 2 日から平成 30 年 3 月 31 日までの未払い賃料及び遅延損害金の支払を求めるとともに、将来分の賃料の支払いを求め本訴を提起した。
令和 2 年 3 月 16 日	・ X らの請求はいずれも棄却された。
令和 2 年 3 月 30 日	・ X らは、第一審の判決を不服として控訴した。
令和 2 年 11 月 10 日	・ 控訴は棄却され、その後判決が確定した。