

最近の裁判例から (10) – 共有者の賃料請求 –

賃貸物件の賃料受領権限の付与に関する合意を共有者が自己に有利な内容に変更することは認められないとした事例

(東京地判 令 4・6・16 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06168011) 大嶺 優

区分所有ビルの共有者の一人が、賃貸借契約を結んでいる借主に対し、同契約に基づき、賃料及び共益費のうち自分に帰属する4分の1相当額の支払等を求めた事案において、賃貸借契約における借主からの賃料受領等の権限を共有者代表者に委任する旨の共有者間の合意成立が認められるため、委任内容の一部を、共有者の一人が、自己に有利な内容に変更することは認められないとして棄却した事案。

1 事案の概要

本件ビルの区分所有権者（A他4名）は、Y（被告）に対し、平成2年2月、本件建物を営業用賃貸物件として第三者に転貸する目的で以下約定にて賃貸し、同年4月末日頃、本件建物を引き渡した。

期間：平成2年5月1日から平成12年4月30日まで（期間満了の6か月前までに何らの意思表示がないときは同一条件で1年間更新される。）

賃料：Yの転借人に対する満室時賃料合計額の90%を所有者持分表の持分率により按分した額及びこれに対する消費税

支払時期：賃料及び共益費は、前月末日までに当月分を支払う

Aは、平成15年8月に死亡し、その子であるB並びにX（原告）他2名の4名が、本件建物のAの共有持分権を各4分の1の割合で相続した。

Yは、上記相続後、各月度の前月20日頃、

本件共有部分の賃料等の合計額をBの管理する預金口座に振り込んで支払っていた

令和3年6月Xは、Bに対し、本件共有部分に関しYから支払われる賃料等を受領する権限等の委任契約を解除する旨の通知書を、Yに対してBに対する賃料受領権限の委任を解除したため、今後は本件共有部分の賃料等の4分の1相当額を直接Xに支払うよう求める旨の通知書を送付した。

しかし、Yは、その後もBの管理する口座に賃料等を振り込んで払っていたので、XはYに対する賃料等支払を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 支払方法の合意の有無

賃料等支払合意に関する覚書のXの記名に続いて表示された印影は、Xの印鑑登録証明書の印影と合致しているから、これがXの印章によって顕出されたものであると認められ、その顕出はXの意思に基づくこと及び本件覚書が真正に成立したことが推定され、この推定を覆すに足りる証拠は存在しない。

また、本件覚書に加え、本件共有部分の管理方法等に関するAの遺言公正証書の内容や、これに沿う本件覚書取り交し後の管理費の支払その他の本件共有部分の管理状況によれば、本件共有部分の保存や管理、本件共有部分等から生じる公租の納付やそのための確

定申告等をXら3名がBに委任し、本件共有部分の賃料等を全てBが受領した上で、上記委任事務の費用に充てることを合意するとともに、本件相続人らとYとの間でも賃料等の弁済方法を全てB管理口座への振込によることを合意したものと認められる。

(2) 支払方法の合意の変更の有効性

Xは、本件合意は、XがBに対して賃料等の弁済受領権限を付与するものであるから、Xの単独の意思表示により変更することができるかと主張する。

しかし、本件合意の内容は、前記のとおり、Xら3名がBに委任した上記事務の費用をBが本件共有部分の賃料等から確保するためにもなされたものと認められ、弁済受領権限の付与に関する合意は、(準)委任契約と一体的な本件合意の一部とみるのが相当であるから、その一部のみをXが自己に有利な内容に自由に変更できるとは認められない。

これに対し、Xは、①長期間の経過等、②収益の分配がないこと、③賃料等の原則的な支払先等を挙げ、本件覚書の拘束力を限定的に解すべき旨主張する。しかし、①については、Xの主張する本件合意は、本件賃貸借契約が更新を重ね、同様の利益状況が長期間継続することを想定してなされたものとうかがえること、②及び③については、いずれも本件覚書に係る一体的な合意のうち本件合意部分のみをXが一方的に変更できる権利状態を生じさせるものとは認められないことに照らし、Xの主張はいずれも採用できない。

以上によれば、Xによる本件合意の変更が有効になされたと認めることはできず、XのYに対する賃料等の請求権は、本件合意に従ったB管理口座への振込による弁済により消滅したものと認められる。

(3) 結論

よって、Xの請求には理由がないから、棄

却する。

3 まとめ

本件は、共有物の管理に関するもので、区分所有建物の所有権を相続により取得した共有者間で、代表者に共有物の保存・管理に関する事務を委任し、代表者は賃借人から賃料を全額受領し、その中から必要経費を差し引いて、他の共有者に持分に応じた賃料を分配することについて合意していたにもかかわらず、共有者の一人が、自分の持分に応じた賃料を自分に直接支払うよう求めた事案である。

裁判所は、代表者への委任に係る共有者間の合意が成立していると認め、賃料の受領権限は、事務の(準)委任契約と一体的な合意の一部であるとして、賃料受領権限のみを共有者の一人が自由に変更することは認められないとして、請求を却下している。

共有物の管理に関する紛争は、これまでも見られており、本件のようなケースも少なくないので、賃貸管理業務等に参考となる事例として紹介するものである。

また、令和5年4月1日施行の改正民法により共有物の変更・管理の見直しもされているので、内容を確認しておくことをお勧めする。

(調査研究部調査役)