

わかりやすく解説

民法

別荘地の各所有者と管理会社間の管理契約で、個別の契約解除および当事者死亡による終了を否定

弁護士 高津 公子

【ご相談】
「別荘地の管理契約で、これまでの判断とは異なる判決が出たと聞きました。どのような内容か教えてください。」

◎主観的な理由で契約を解除することはできない

平成28年1月、東京高裁の判決です。S県下の山間部の傾斜地にある、総面積231万平方メートル、4200区画の別荘地です。昭和45年から順次分譲を開始し、開発事業者が設立した管理会社Xと各区画所有者が管理契約を締結していました。Xが戸別不動産の管理と別荘地全体の管理を行い、各所有者がXに環境整備費(管理費)を払うという契約内容です。
平成20年頃までに、所有者のうち

二十数名が管理契約を解除し、また数名が契約者死亡を理由に、契約が終了としたとして管理費の支払いを拒む事態が発生。Xがその者らに対して管理費支払請求の訴訟を提起しました。

一審(S地裁N支部)は、「本件は不動産の管理を委任し、対価として管理費を支払う準委任契約であり、委任の規定が準用され(民法656条)、各当事者はいずれでも解除できる(651条1項)、但し受任者の利益のためにも委任がされた場合は解除権が制限され、やむをえない事由がなければ解除できない(最高裁1小 昭和43年9月20日判決)が、本件は受任者の利益がある場合とは認められない」と解除を認め、死亡による終了(民法653条)については「本契約は購入不動産に付着した属地的性質が強く、委任者死亡でも契約は相続人との間で存続する黙示の合意がある」と終了を否定しました。

二審は準委任の解除について原審を支持して解除を認め、死亡終了については「属地的性質があることをもって、死亡により終了しないとの解釈を導くことはできない」と契約の終了を認定しました(東京高裁 平成22年2月16日判決)。

その後、別荘地内で再び契約を解除して管理費の支払いを拒む所有者が出現し、同人らは平成24年、S地裁N支部に債務不存在確認請求訴訟を提起。Xが管理費支払請求の反訴を提起したので原告らは確認訴訟を取り下げ、反訴被告として争いました。

一審は反訴原告の請求を全部認容したので、反訴被告が控訴。東京高裁は、「本件管理費は個別管理および全体管理にとどまらず、X所有の排水路、ごみ置き場、公園等を所有者らに利用させる業務を行うことも内容であり、準委任契約に含まれない性質も含んでおり、

所有者に環境整備費を課してこれを原資に所有者全員に不可分の全体管理を行う仕組みであるから、Xの利益をも目的とする契約であり、主観的な理由で契約を解除することはできず、また当事者死亡により終了するものではない」と原審の判断を支持して控訴を棄却しました(東京高裁 平成28年1月19日判決)。

同一物件について6年の歳月が東京高裁の判断を逆転させたもので、後者の見解が現在の主流です(判例時報2308号)。



実際にあった

判例から

サブリース会社に対する建物の オーナーの賃貸借契約解除および建物明渡請求が 認容された事例

【ケース】

建物を所有していたAは、平成15年11月、Y株式会社との間で、Aを賃貸人、Yを借借人とする賃貸借契約および満室保証契約を締結しました。Aは平成16年11月に死亡し、その父であるXが本件建物を単独で相続しました。

Xは、平成21年12月、Yとの間で以下約定のとおり、本件契約を合意更新しました。

・期間…平成22年1月5日～同26年1月4日

・家賃…月額10万円
・満室保証（サブリース）、地位承継などの約定あり

Xは平成25年5月、本件建物の借借人Bが同年6月に退去することになったことを受け、Yに対し、平成26年1月4日の期間満了後、

本件契約を更新しない旨を通知す

るとともに、Bの退去後、入居者を募集しないように求めましたが、Yは同年7月15日、Cとの間で、本件建物を賃貸する賃貸借契約を締結しました。

Yは、Xの更新拒絶には正当な理由がないとして、本件契約は約定に基づき自動更新された旨主張したため、Xが本件契約の解除および本件建物の明渡しを求めて提訴しました。

【解説】

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を立退料50万円の支払いを条件に認容しました。

(1) Xの自宅は築60年を超える老朽化した建物であり、その補修改築のためにまとまった資金を必要としているとこ

(二財) 不動産適正取引推進機構

ろ、その資金を捻出するためには、本件建物を可能な限り高額で売却する必要があることから、Xは、本件建物につき、占有負担のない形での売却をするため、本件契約を終了させるべき強い必要性があった。

(2) Yは、本件建物を使用する必要性としては、本件建物を転貸して経済的利益を得ることに尽きるところ、その経済的利益は月額3万3000円（13万3000円－10万円）であり、重大な不利益が生ずるものとは認められない。

(3) X側の事情は、本来的な意味での自己使用の必要性をいうものではなく、それだけで正当事由を充足するということとはできないが、Y側にとっても本件建物を使用する強い必要性があるわけではなく、これらの事情を総合すれば、相当額の立退料を支払わせることで正当事由を補完することができるというべ

きであり、その立退料の額は50万円と認めるのが相当である（東京地裁 平成27年8月5日判決）。

【総評】

本件は、建物のオーナーが所有する古い自宅の補修改築の費用捻出のため、借借人であるサブリース会社に建物明渡しを求めたところ、相応の立退料支払いを正当事由補完条件として、賃貸借契約の解除が認められた事例であり、同種裁判例一般における判断基準に沿ったものと言える。

一般的には、転借権は賃借権の上に成立しているものであり、賃借権が消滅すれば、転借権はその存在の基礎を失うとされているが、本件では、転借人との契約解除は直接的には争点となっておらず、判決では「指図による占有移転」（民法184条）を命ずる形でオーナーの実質的な請求に対応している点も参考になる。



おさえておきたい
税務知識

多世帯同居リフォームの減税について

税理士・不動産鑑定士

千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授

井出真

【ご相談】

「長男家族と同居するため
リフォームをすることになりました。
税金面で何か特例はありますか」

◎多世帯同居改修工事とは

個人が、自宅に表1の要件を満たす改修工事等を行い、6カ月以内に居住した場合、①住宅ローン控除の特例(表2)と②所得税額の減額(特別控除、表3)のいずれかを受けることができます。なお、一般的な住宅ローン控除(10年間、住宅借入金等の各年末残高×1%)の適用対象となる増改築等に該当すれば、そちらを選択適用することもできます。

表1 共通の適用要件

項目	内容
特定多世帯同居改修工事	調理室・浴室・便所・玄関のいずれか2つ以上が複数となる増設工事
工事費用	合計額(補助金等を除く)が50万円以上、居住用部分が総額の1/2以上
床面積要件	登記簿面積50㎡以上(工事後)
合計所得金額	3,000万円以下
証明書の発行機関	登録住宅性能評価機関・指定確認検査機関・登録建築事務所の建築士・住宅瑕疵担保責任保険法人

表2 住宅ローン控除の特例

居住の用に供する時期	控除期間	住宅借入金等の年末残高	控除率	最大減税額(5年間)
平成28年4月1日 ~同31年6月30日	5年間	1,000万円以下の部分	A. 特定多世帯同居改修工事費用(250万円まで)に相当する借入金等 … 2% B. A以外 … 1%	12万5,000円 (250万円×2%+ 750万円×1%)

表3 所得税額の減額

居住の用に供する時期	控除期間	標準的費用額	減税額	最大減税額(1年間のみ)
平成28年4月1日 ~同31年6月30日	1年間	250万円が限度	多世帯同居改修工事等に 係る標準的費用額× 10%	25万円

表4 標準的費用額

調理室	ミニキッチン以外	164万9,200円
	ミニキッチン	43万4,700円
浴室	浴槽の設置(給湯設備の設置・取替えあり)	140万6,000円
	浴槽の設置(給湯設備の設置・取替えなし)	83万7,800円
	シャワー専用(浴槽なし)	58万9,300円
便所		53万2,100円
玄関	地上階	65万5,300円
	地上階以外	124万4,500円

◎どちらにするか

まず、改修工事に際して住宅ローンを借り入れなければ、②所得税額の減額しかありません。ただし、前年以前3年以内に、同じ家でバリアフリー改修工事等を行い所得税額の減額を受けていた場合には適用されません。住宅ローンを借り入れていた場合には、どちらか有利な方を選べば良いでしょう。なお、②所得税額の減額は、標準的費用額(表4)が対象であり、実際の工事費用ではないので注意してください。