

## (短期賃貸借)

第602条 処分につき行為能力の制限を受けた者又は処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、次の各号に掲げる賃貸借は、それぞれ当該各号に定める期間を超えることができない。

- 一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸借 10年
- 二 前号に掲げる賃貸借以外の土地の賃貸借 5年
- 三 建物の賃貸借 3年
- 四 動産の賃貸借 6箇月

## 事実認定の対象等

### ■ 意義

本条は、期間の長い賃貸借には實際上処分行為に近い効果があることから、「処分につき行為能力の制限を受けた者」又は「処分の権限を有しない者」が、単なる管理行為となし得る賃貸借の期間について、その上限を目的物の種類に応じて定めたものである。

### ■ 法律要件及び法律効果等

#### 1 処分の能力又は権限のない者

- (1) 「処分につき行為能力の制限を受けた者」又は「処分の権限を有しない者」とは、処分の能力又は権限はないが管理の能力又は権限を有している者を意味し、管理の能力又は権限さえも有しない者（未成年者や成年被後見人）は除かれる。
- (2) 「処分につき行為能力の制限を受けた者」には、被保佐人（13条1項9号）や被補助人（17条1項、4項）が含まれ、「処分の権限を有しない者」には、不在者の財産管理人（28条）、権限の定めのない代理人（103条）、後見監督人のあるときの後見人、（864条）、相続財産の管理人（918条3項、

## VI 賃貸借

943条2項、950条2項、953条)が含まれる。

なお、宗教法人が一定の財産（境内建物若しくは境内地である不動産又は財産目録に掲げる宝物）を処分しようとするときは、宗教法人法23条に定める制限を受けることから、その限りで処分の能力は制約され、本条の適用が問題となることがある（最判昭和37年7月20日民集16巻8号1632頁[27002116]）。

### 2 法律効果

処分の能力又は権限のない者が本条所定の期間を超える賃貸借契約を締結した場合の当該契約の効果については、各行為者についての処分の能力又は権限に関する規定により決せられる。被保佐人、被補助人及び後見人の行為は取り消し得るものとなり（13条4項、17条4項、865条）、不在者の財産管理人、権限の定めのない代理人、相続財産管理人の行為は無権代理行為として無効である。

### ■ ■ 参考裁判例

- (1) 上記のとおり取り消され又は無効となる範囲については、原則として本条所定の期間を超える部分の合意だけが取り消され又は無効となるとする見解（我妻・民法講義V 2 428頁）のほか、原則として賃貸借契約の全部が取り消され又は無効となるとする見解（末川博『契約法下（各論）』岩波書店（1975年）104頁）がある。なお、これに関連して、寺院住職が宗教法人令11条（宗教法人法23条に当たるもの）に違反してなした境内地賃貸借は、本条所定の期間内に限り有効であり、これを越えた部分を無効であるとしたもの（名古屋高判昭和33年9月20日高裁民集11巻8号509頁[27401360]）がある。
- (2) また、処分の能力又は権限のない者が建物所有の目的で土地を貸した場合には、本条の趣旨を害しない範囲において借地法の適用を受け、期間3年の賃貸借は借地法11条の適用により期間5年の賃貸借になるとしたもの（東京高判昭和29年1月21日下級民集5巻1号38頁[27400490]）や、処分

の能力又は権限のない者がなした本条所定の期間を超えない土地の賃貸借には、借地法2条は適用されないが同法4条1項が適用され、更新された期間の長期は5年と解すべきであるとしたもの（大阪高判昭和29年9月3日高裁民集7巻8号605頁 [27400593]）がある。

## 事実認定における問題点

これまでの裁判例では、(1) 共有建物につき本条所定の期間を超えると評価される賃貸借契約を締結した場合の当該賃貸借契約の効力に関するもの、(2) 区分所有関係が成立している建物の共有部分の賃貸借について、本条との関係に言及したものがある。

## 事実認定についての裁判例と解説

- (1) 共有建物につき本条所定の期間を超えると評価される賃貸借契約を締結した場合の当該賃貸借契約の効力

### 裁判例

- ① 東京地判平成14年11月25日判時1816号82頁 [28081343]

一般に、共有物について賃貸借契約を締結する行為は、それが本条の期間を超える場合には、事実上共有物の処分に近い効果をもたらすから、共有者全員の合意が必要であると解されるのに対し、同条の期間を超えない場合には、処分の程度に至らず管理行為に該当するものとして、持分価格の過半数をもって決することができるというべきであるが、契約上の存続期間が同条の期間を超えないとしても、借地借家法等の適用がある賃貸借契約は同条の期間を超える賃貸借契約と同視できると考えられるので、借地借家法等の適用がある賃貸借契約の締結については、共有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ときを除き、共有者全員の合意なくしては有効に行い得ないというべきであるところ、本件建物が業務用賃貸ビルとして設計され、一部分を除き訴外会社に一括賃貸され、訴外会社が各テナ

## VI 賃貸借

ントに転貸して賃料収入を得る方法で使用されていたこと、従前も本件建物の各共有権の行使は、本件建物の運用による収益を分かち合うことを主目的とし、原告（持分4分の1）も本件建物を自己使用せず賃料収入により収益を得ていたことなどの事実関係の下では、持分権の過半数を有する共有者が新たに締結した本件賃貸借契約は、テナントに賃貸するという本来予定された使用収益方法の範囲内にあり、共有権の行使態様を何ら変更しないとして、上記の不当とはいえない事情があると認め、たとえ原告の同意がなくとも、本件賃貸借契約を有効と解したもの（これと同様の判断を示したものとして、札幌地判平成20年5月30日金融商事1300号28頁 [28141444]（後記(2)で挙げる判決①の原審に当たる）は、マンション屋上（共用部分）に携帯電話の無線基地局を設置するための長期の賃貸借は処分行為に該当するが、長期間の賃借権の設定であっても、原状回復が容易である等、共有者たる区分所有者に与える影響が軽微であって、区分所有者全員でこれを行わせることを求めることが相当とはいえない場合のような特段の事情がある場合には、区分所有者の団体が管理行為として行うことができるとした）

### 解説

共有物については、その処分及び変更行為は共有者全員の同意が必要であるのに対し、管理（利用・改良）行為は共有持分の価格の過半数で、保存行為は各共有者が単独で行うことができるとされている（251条、252条）から、共有物を目的とする賃貸借契約の締結が処分行為又は管理行為のいずれに当たるかが問題となる。これについては、① 本条所定の期間を超えるかを区別せずに管理行為に当たるとした仙台地判昭和32年3月5日下級民集8巻3号424頁 [27401057] 〈期間の定めのない土地賃貸借の事例〉、② 本条所定の期間を超えるか否かを区別したうえで、管理行為に当たるとした大阪地判昭和38年9月7日判タ152号66頁 [28224559] 〈一時使用の建物賃貸借の事例〉、東京高判昭和50年9月29日判時805号67頁 [27431527] 〈期間5年弱の土地賃貸借の事例〉、処分行為に当たるとした東京地判昭和39年9月26日判タ169号194頁 [27402538] 〈期間の定めのない建物所有目的の土地賃貸借の事例〉がある。なお、最判昭和39年2月25日民集18巻2号329頁 [27001938] は、賃

貸借契約の解除に関して、これを管理行為に当たるとしている。

判決①は、本条所定の期間を超えるか否かを区別して、共有物を目的とする賃貸借契約の締結が処分行為又は管理行為のいずれに当たるかを論じ、本条所定の期間を超えない賃貸借契約を締結する場合であっても借地借家法等の適用があるときには、共有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ときを除き、共有者全員の合意なくしては有効に行い得ないものと判示しているが、テナントに賃貸するという本来予定された使用収益方法の範囲内にあり、共有権の行使態様を何ら変更しないことなどから、上記の不相当とはいえない事情があると認めており、共有物を目的とする賃貸借契約締結の有効性を判断するに当たっては、賃貸借の目的物に関する具体的な使用収益の態様を踏まえた検討を要するものといえよう。

## (2) 区分所有関係が成立している建物の共用部分の賃貸借について、本条との関係に言及したもの

### 裁判例

#### ① 札幌高判平成21年2月27日判タ1304号201頁 [28153217]

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）は、区分所有関係が成立している建物の共用部分を対象とする限りにおいては、民法の特別法に当たるから、共用部分の賃貸借につき、本条の適用は排除され、本条に定める期間内でなければならないものではないと解されること、区分所有法17条1項が特別決議事項とする「共用部分の変更」は、形状又は効用の著しい変更を伴うものを意味することから、本件管理規約が特別決議事項（組合員総数及び議決権総数のそれぞれ4分の3以上の賛成を要する）とする「敷地及び共用部分の変更」の意味についても同様に解されることを踏まえると、区分所有建物の共用部分を第三者に賃貸して使用させる場合に必要な決議については、第三者に使用させることにより「敷地及び共用部分の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）」をもたらすときは特別決議、これをもたらさないときには普通決議であるとの判断を示したうえ、携帯電話の基地局のためのアンテナ及び通信機等をマンションの屋上に

設置して電気通信事業者に使用させることは、これにより共用部分に「形状又は効用の著しい変更」が生ずるとは認められないとして、普通決議で足りるとしたものの

解説

判決①は、区分所有法は、区分所有関係が成立している建物の共用部分を対象とする限りにおいては、民法の特別法に当たるとして明確に民法の共有に関する規定の適用を排除するが、区分所有法改正の経緯に即したものと見える。そして、判決①は、携帯電話の基地局のための設備をマンション屋上に設置して電気通信事業者に使用させるに当たり必要な決議について、普通決議で足りるとしたものであるが、その判断の過程で、本件マンションが近隣住民に電波障害を及ぼす場合において、近隣住民のために屋上に集合アンテナを設置させるときは、総会の決議を経ないでよいとの定めが本件マンションの管理規約にあることを指摘し、この場合に予想される使用形態と電気通信事業者による上記使用形態は比較的類似していることも理由の1つにしている点は参考になる。上記(1)で挙げた判決①と同様、共用部分の具体的な使用収益の態様に着目したものといえよう。

(上拂大作)