

**マンションの共用部分について生じた不当利得の返還請求権の行使権者**

【文献種別】 判決／最高裁判所第二小法廷  
【裁判年月日】 平成27年9月18日  
【事件番号】 平成25年（受）第843号  
【事件名】 不当利得返還請求事件  
【裁判結果】 棄却  
【参照法令】 区分所有法19条・26条2項、民法703条  
【掲載誌】 裁時1636号2頁

LEX/DB 文献番号 25447457

**事実の概要**

本件は、区分所有建物（本件マンションは、13階建て、総戸数37戸、1階～3階は事務所、4階以上は住宅用途）の区分所有者Xが、同マンションの区分所有者Yに対し、不当利得返還請求権に基づき、Yが同マンションの共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうちXの共用部分共有持分割合相当額の金員56万8千余円等の支払を求めた事案である。

Yは、携帯電話会社Aとの間で自己の専有部分並びに共用部分である塔屋および外壁等をAの携帯電話基地局とする目的で28万余円で賃貸する旨の契約を締結した。アンテナを制御するための機器等はYの専有部分に、アンテナの支柱、ケーブルの配管部分等は共用部分に設置されたが、共用部分の使用の対価に相当する部分は月12万余円であった。

本件マンションの規約においては、バルコニーについては、各バルコニーに接する建物部分の区分所有者が無償で専用することができ（同9条1項）、塔屋、外壁については、事務所所有の区分所有者が事務所用冷却器および店舗・事務所用袖看板等の設置のため無償で使用することができ（同9条2項）、また、これら無償使用が認められる以外の「共用部分の修理、保守、管理（損害保険契約締結、およびその継続をふくむ。）は、管理者において行ない……」（同12条1項）との定めがあった。

第一審判決（横浜地判平24・1・30）は、本件の争点を区分所有法（以下、単に「法」ともいう。）19条に基づきYが賃料の一部をXに配分する義務を負うか否かであるとした上で、本件賃貸に係る設備については、本件規約9条2項の「店舗・事務所用袖看板等」の「等」に含まれるとして、Yは同条項に基づき無償使用が許されることから、（法19条にいう「規約に別段の定め」があるとして）Xの主張は失当であるとした。

これに対して、原審（東京高判平24・12・13）は、①本件設備については、Yが賃料収入を得る目的のものであって、本件規約9条2項でいう事務所用の区分所有者が通常必要とする付随的設備とは明らかに異なるとして、Xの法19条に基づく不当利得返還請求を認めたが、②ただ、法26条2項が共用部分から生じた不当利得による返還金の請求等について管理者が区分所有者を代理するものとされていることなどは、「共用部分の管理に関しては、個々の区分所有者が個別にその共有持分に応じた権利行使をすると、他の区分所有者の利害に重大な影響を及ぼすことがあるため、団体的規制に服するものとしたと解される」として、結局、結論としてXの請求を棄却した。X上告。

**判決の要旨**

最高裁は、原審の結論を是認してXの上告を棄却した。ただ、原審の前記①は踏襲したが、Xの

請求棄却の理由付けに係る前記②については、以下のように異なる判断をした。

「建物の区分所有等に関する法律は、区分所有者が、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体（区分所有者の団体）を構成する旨を規定し（3条前段）、この団体の意思決定機関としての集会の招集手続並びに決議の方法及び効力等や、この団体の自治的規範としての規約の設定の手続及び効力等を規定している（第1章第5節）。また、同法18条1項本文及び2項は、区分所有者に建物の区分所有という共同の目的があり、この共同目的達成の手段として共用部分が区分所有者全員の共有に属するものとされているという特殊性に鑑みて、共用部分の管理に関する事項は集会の決議で決するか、又は規約で定めをする旨を規定し、共用部分の管理を団体的規制に服させている。そして、共用部分を第三者に賃貸することは共用部分の管理に関する事項に当たるところ、上記請求権は、共用部分の第三者に対する賃貸による収益を得ることができなかつたという区分所有者の損失を回復するためのものであるから、共用部分の管理と密接に関連するものであるといえる。そうすると、区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解される。そして、上記の集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、上記請求権を行使することができないものと解するのが相当である。

そして、共用部分の管理を団体的規制に服させている上記のような建物の区分所有等に関する法律の趣旨に照らすと、区分所有者の団体の執行機関である管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を使用させることができる旨の集会の決議又は規約の定めがある場合には、上記の集会の決議又は規約の定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解される。

これを本件についてみると、本件マンションの管理規約には、管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定めがあり、この定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することが

できる旨を含むものと解すべきであるから、Xは、前記……の不当利得返還請求権を行使することができない。」

## 判例の解説

### 一 問題の所在と第一審・第二審・最高裁の判断

1 本事件の論点は、マンションの共用部分について規約により特定の区分所有者に対し専用使用が認められている場合において、①専用使用が認められる事項の範囲（携帯電話会社に賃貸して同社の事業関連設備の設置のために使用させる場合はどうか）、②当該専用使用が認められなかったときに、当該区分所有者が取得した賃料について、他の区分所有者は、当該区分所有者に対して共用部分から生じた利益として不当利得返還請求権を行使できるか、③同請求権が認められるとしたときに、個々の区分所有者の同請求権の行使は、団体的制約を受けるか、④団体的制約が認められるとしたときの法的根拠は何か、であり、基本的にこれらの論点についての最高裁での初の判断である<sup>1)</sup>。第一審は、前述のとおり、①について、本件携帯電話会社の設備は規約で定める特定の区分所有者（事務所所有の区分所有者）の「事務所用冷却器及び店舗・事務所用袖看板等」に含まれるとした。したがって、②以下の論点は問題とされなかつた。第二審および最高裁は、第一審の①についての判断を否定した。

2 バルコニーに接する専有部分の区分所有者に当該バルコニーの専用使用が認められる場合と同様に、本件共用部分の専用使用についても、規約等に別段の定めがない限りは、《特定の区分所有者》のみによる《本来予定されている目的や用途》に限定されるものであって、たとえ無償（使用貸借）であっても、《特定の区分所有者（その者からの専有部分の賃借人も含まれると解される）》以外の者に専用使用させることは許されないと解される。例えば、専用使用が認められるバルコニーを当該区分所有者が、マンション近くの居住者に対しその者の受信アンテナの設置のために無償で使用させることは認められないと解される。第一

審判決には、専用使用の《本来予定されている目的や用途》についての判断に問題があると共に、上記の《特定の区分所有者》の専用使用に限定されることについて留意しなかった点においても問題があるといえよう。本件について改めて認識しなければならないことは、Yが賃料を得たこと（区分所有者全員の共有物である共用部分から自己のみが収益を得たこと）のみが問題であったのではなく、そこに至る前段階での上述の2つの点についても問題があったことである。

3 第二審および最高裁は、前記①についての第一審の判断を否定した上で、前記②および③について肯定的に解した。ただ、前記④について、原審は、前述のように、その条文上の根拠を法26条2項等に求めたと解されるが、ただ、法26条2項は、管理者は、共用部分について生じた不当利得による返還金の請求等について、《区分所有者を代理する》と定めている。つまり、同規定からは、《本人である区分所有者》も不当利得による返還金の請求をすることができるものと解される。したがって、最高裁は、別の論理を展開したと思われる。次に、最高裁の論理を確認し、検討しよう。

## 二 最高裁判決の論理

1 最高裁は、区分所有法は法18条1項本文および2項等の規定から共用部分の管理を団体的規制に服させており、共用部分を第三者に賃貸した場合における個々の区分所有者の不当利得返還請求権も共用部分の管理と密接に関連するものであるから、(a) 区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが本件のような個々の区分所有者の有する不当利得請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解され、その集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、同請求権を行使することはできないものと解するのが相当である、とする。そして、(b) 共用部分の管理を団体的規制に服させ得る法の趣旨に照らすと、区分所有者の団体の執行機関である管理者が共用部分の管理を行い、共用部分の使用をさせることができる旨の集会の決議又は規約の定めがある場合には、そ

の集会の決議又は規約の定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解される、と判示する。

最高裁は、法26条2項の規定のみでは、前述のように、個々の区分所有者の有する不当利得請求権の行使を制約することができないから、これを制約するためには、その旨をあらためて集会で決議し、又は規約で定めることが必要であるとする（上記(a)）。そのためには、規約で、例えば《共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領については、管理者が行うものとする。》と定めることが考えられ、又は、個別事案等に関して、例えば集会において《本件に関する不当利得による返還金の請求及び受領については、管理者が行う。》との決議を行うことが考えられる。しかし、最高裁は、このようには考えていないようである。

2 最高裁は、上記(b)の部分において、一般的な形で、《管理者が共用部分の管理を行い、共用部分の使用をさせることができる旨の集会の決議又は規約の定めがある場合》(b-1)であっても、その集会の決議又は規約の定めは、《区分所有者の団体のみが上記不当利得請求権を行使することができる旨を含むもの》(b-2)と解されるとしている。そして、本件マンションの管理規約には(b-1)に当たる規約の定めがあることから、(b-2)のように管理者のみが本件不当利得返還請求権を行使することができるとした。

## 三 最高裁判決に対する評価

筆者は、最高裁の判断のうち前記(a)の部分は、区分所有法の趣旨（法30条1項等）に照らして是認でき妥当であると考えるが、前記(b)の部分において(b-1)から(b-2)が導かれていることについては疑問であり、是認できない。

1 本件マンションにおいては、分譲時から本件訴訟提起前の平成21年5月までは訴外会社Bが管理者となっており（本件規約19条1項）、Yは、B社の代表取締役であり、平成24年7月頃まで本件マンションの事務所用専有部分の全部を所有していた。なお、他方、平成20年10月にはX

が本件マンションの理事会で理事長に選任され、同年12月には集会で管理者に選任された。

本件規約は、(ア)前掲の9条1項・2項および12条1項の定めのほか、管理者に関しては、(イ)区分所有者は、管理委任契約書の定めるところに従い、建物等の管理を管理者に委任するものとし(20条1項)、(ウ)管理者は、同委任業務を行うほか、「規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」(21条1項)、(エ)「管理者は、その職務に関し区分所有者を代理する」(同条2項)との規定をおく。また、共用部分等の管理一般については、(オ)著しい変更については全員の合意、多額の費用を要しない軽微変更については共有者の持分の4分の3以上の多数、著しく軽微な変更<sup>2)</sup>については管理者が行うことができる旨規定する。その他、区分所有法に準じた集会の決議などの諸規定をおく。

2 最高裁は、前記(b)-1の一般理論に関する本件での当てはめとして、「本件マンションの管理規約には、管理者が共用部分の管理を行い、「共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定め」(前掲)があるとする。

このうち、前者の「管理者が共用部分の管理を行い」については、主に同規約の前掲12条1項の定め<sup>3)</sup>を指すと思われるが、その他、前記(イ)～(オ)なども考慮し、特に(イ)の「(委任契約による)第三者管理者」の点<sup>4)</sup>および(オ)のうちの著しく軽微な変更については管理者が行うとした点にも着目したとも考えられる。しかし、(イ)に関しては、本件マンションの管理は、多くのマンションが実際に採用している「理事会方式」ではなく、区分所有法が基本的に想定している「管理者方式」を採用しているだけのことであり<sup>5)</sup>、(オ)の点についても区分所有法が一般的に認めていること(18条2項)であり、これらの規約の規定から当然に前記(b)-2の部分が導かれることにはならない。

後者の「共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定め」については、前掲9条1項・2項を指すものと解される。しかし、同規約によっても本件でのYの賃貸に係るAの使用は認められないことは原審および最高裁が認め

るところであり、その場合のYが取得した賃料についての不当利得返還権の請求権の行使に関してまで本件規約で定められているとはいえない。

以上から、最高裁の一般理論である前記(b)-1からの(b)-2を導いている(b)の部分は、(a)の部分とは論理的に繋がらず、その間には飛躍があると思われる。また、本件マンション管理規約について、形式的には一般理論(b)の部分に当てはまるが、そもそもその前提としての(a)の部分の実質を到底満たすものではないと考える。

●—注

- 1) なお、本件に関連する裁判例(法19条関連)として、共用部分から生ずる利益は管理費に充当する旨の規約を有する管理組合が、共用部分を駐車場として賃貸するなどして得た収益金について、管理者が、各期の集会で会計処理として管理費および共用部分の変更費用への充当並びに次年度繰越しにつき承認を得た場合に、各区分所有者は、収益の発生と同時に当然に自己の共有持分に応じてそれを分配すべきことを請求できるものではなく、当該収益金は、いったん区分所有者の団体(管理組合)に合有的に帰属して団体の財産を構成し、集会決議等によりこれを各区分所有者に分配すべきことなどが決定されてはじめて各区分所有者には収益金分配請求権が発生するのであるから、上記のように収益金を分配しない形で会計処理について集会で承認を得たときには、区分所有者は、収益金分配請求権を行使(同事案では自己の管理費支払債務と相殺)することはできない、としたものがある(東京地判平3・5・29判時1406号33頁。同評釈として原田純孝・判タ786号56頁)。
- 2) 区分所有法18条1項本文の定める通常の管理に当たると解される。
- 3) なお、同規約の括弧書き「(損害保険契約締結、およびその継続をふくむ。)」については、法26条2項に関連するものではなく、法18条4項に関するものである。
- 4) 本マンションでは、第二審における原告Xの主張するところによると、平成20年10月19日に初めて管理組合が設立されたとしていることから、同時期から、いわゆる「(第三者)管理者方式」から「理事会方式」へ転換したと思われる。
- 5) 本件規約は、管理所有(法27条1項)を前提としているものではない。

\*謝辞：本稿の執筆にあたっては、Xの原審・最高裁の訴訟代理人弁護士・小平展洋氏から本件マンション管理規約等につき情報提供を得た。本誌面にて感謝申し上げます。