

別荘地所有者が管理会社に対して管理費相当額の不当利得返還義務を負うとされた事例

【文献種別】 判決／最高裁判所第一小法廷

【裁判年月日】 令和7年6月30日

【事件番号】 令和5年（受）第2461号

【事件名】 不当利得返還等請求事件

【裁判結果】 棄却

【参照法令】 民法703条

【掲載誌】 裁時1866号20頁

◆ LEX/DB 文献番号 25574404

早稲田大学教授 山城一真

事実の概要

1 Xは、本件別荘地内において別荘地の管理業務に従事する株式会社であり、本件別荘地所有者との間で個別に共益管理契約（以下、個々の別荘地ではなく、別荘地全体を対象とする管理を「共益管理」といい、その費用を「共益管理費」という）を締結していた。これに基づき、Xは、管理業務①道路、側溝及びマンホール等の雨水排水設備、街路灯、消火栓、ゴミ集積所等の保全及び維持管理、②毎日2回のパトロール実施、道路ゲートの開閉管理、関係者以外の立入り防止、天災地変時の見回り点検、③道路両脇の雑草の刈込み作業、U字溝内部の清掃作業）を行い、その対価として、別荘地所有者が土地1区画当たり年額3万6000円（消費税別）の管理費の支払を受けることとされていた。

Yは、平成5年に本件別荘地内にある土地（以下、「本件土地」という）を購入したが、Xとの間で管理契約を締結したことはなく、管理費を支払ったこともない。

以上の事実関係において、Xは、Yに対し、Xの共益管理業務によってYは法律上の原因なく利益を受け、Xは損失を被ったとして、不当利得返還請求権に基づき、平成28年7月から令和3年6月までの間における管理費相当額の支払を求めた。

2 第一審判決（東京地判令5・2・28 令和4年（ワ）第20689号）は、共益管理業務によって本件別荘

地全体の良好な環境や景観が維持され、これによって土地の資産価値が維持されるという利益が生じるとしたうえで、Yには管理費相当額の利得が発生したと評価するのが相当であるとして、Xの請求を認容した。これに対して、原判決（東京高判令5・9・21 令和5年（ネ）第1593号）は、固定資産評価額に着目する限り、共益管理業務の実施が本件土地の経済的価値に与えた影響は不明であるとして、第一審判決を取り消し、Xの請求を棄却した。これに対して、Xが上告した¹⁾。

判決の要旨

破棄自判。

1 「本件土地は本件別荘地内の土地の1区画であるところ、本件別荘地は多数の土地及び道路等の施設から成る大規模な別荘地として開発され、現在も別荘地として利用されていることが明らかである。そして、Xは、本件別荘地所有者との間で個別に本件管理契約を締結し、本件別荘地において継続的に本件管理業務を提供しているところ、その内容は、本件別荘地を支える基盤となる施設を本件別荘地所有者による利用が可能な状態に保全及び維持管理し、本件別荘地内の土地や上記施設に対する犯罪や災害による被害の発生等を予防し、本件別荘地の環境や景観を別荘地としてふさわしい良好な状態に保つものである。これらによれば、本件管理業務は、本件別荘地が別荘地として存続する限り、その基本的な機能や質を

確保するために必要なものであり、また、本件管理業務は、本件別荘地の全体を管理の対象とし、全ての本件別荘地所有者に対して利益を及ぼすものであって、本件管理契約を締結していない一部の別荘地所有者のみを本件管理業務による利益の享受から排除することは困難な性質のものであるといえることができる。そうすると、Xの本件管理業務という労務は、本件別荘地内の土地に建築物を建築してその土地を利用しているか否かにかかわらず、本件別荘地所有者に利益を生じさせるものであるといえるべきである。そして、本件管理業務に要する費用は、本件別荘地所有者から本件管理業務に対する管理費を収受することによって賄うことが予定されているといえるから、Yからその支払を受けていないXには損失があるといえるべきである。

以上によれば、Yは、本件管理契約を締結することなくXの本件管理業務という労務により法律上の原因なく利益を受け、そのためにXに損失を及ぼしたものと認められる。このことは、本件管理業務が本件土地の経済的価値それ自体に及ぼす影響が不明であったとしても変わるものではない。

2 「上記の本件管理業務の内容、性質に加え、Yは、本件別荘地が別荘地であることを認識して、その1区画である本件土地を取得したことは明らかであること、本件管理契約を締結していない本件別荘地所有者が本件管理業務に対する管理費を負担しないとすると、これを支払っている本件別荘地所有者との間で不公平な結果を生ずることになるほか、本件管理業務に要する費用を賄うための原資が減少して、本件管理業務の提供に支障が生じ、別荘地の基本的な機能や質の確保に悪影響が生ずるおそれがあること、本件管理業務は、本件別荘地所有者が個別になし得るものではなく、地方自治体による提供も期待できないものであって、X以外に本件管理業務を提供することができる者がいることはどうかかわれないことも踏まえると、YがXによる本件管理業務の提供を望んでいなかったとしても、本件管理業務に対する管理費として相当と認められる額の負担を免れることはできないといえるべきである。このように解することが契約自由の原則に反するものでないことは明らかである。

したがって、Yは、Xに対し、本件管理業務に対する管理費として相当と認められる額の不当利得返還義務を負う。

判例の解説

本判決は²⁾、不当利得の成立・内容の判断において、モデルとする不当利得法理について一定の選択を行ったとみられる（一、二）。そのことが、民法の基本原則とどのような関係に立つかが問われる（三）。

一 不当利得の成否

判決の要旨1は、不当利得の成立を認めるにあたって2つの理由を示す。1つは、管理業務が別荘地の基本的な機能や質を確保するために必要であること（以下、管理業務の「有益性」という）、もう1つは、管理業務によってすべての別荘地所有者が不可避免的にその利益に与ること（以下、管理業務の「共益性」という）である。

このうち、Yの利得を基礎づけるのは、有益性である。これは一種の費用利得だとみる余地があるが、本判決は、少なくとも2点で費用利得の枠組みからの乖離を示す³⁾。第1に、本判決は、有益性を評価するにあたり、物への資本投下に着目しない。つまり、Yの利得は、「土地の経済的価値それ自体」の維持・向上にかかわらず生じるとされる。そのためか、Xによる損失も、労務それ自体ではなく、管理費の支払を受けていないことに結びつけられる⁴⁾。第2に、費用利得においては利得の押しつけへの対応が問題とされるのに対して⁵⁾、本判決は、別荘地所有者（以下、単に「所有者」という）が「管理業務の提供を望んでいなかったとしても」費用償還義務を免れないとする。

この乖離を正当化するとみられるのが、共益性である。上記第1点は、「別荘地の基本的な機能や質の確保」という利益が各土地の所有者に均霑されることにより、第2点は、所有者間における「不公平な結果」を避ける必要があることにより、それぞれ正当化される。要するに、別荘地としての環境が良好に保たれることは——別荘地を別荘地として利用するか否かを問わず——すべての所有者に利益をもたらす一方で、その利益がすべての所有者に不可分の発生するため、フリーライドを防止する必要があるというのが、本判決の基

礎にある考慮だと考えられる。ここからは、本判決が、費用利得の拡張というよりは、それとは異質の法理——ある種の「事実上の組合⁶⁾」ともいうべきもの——に立脚点を見出したとの理解を導く余地もあろうか。とはいえ、そのような考慮をもってしても、利得の押しつけに対する懸念はなお解消されないであろう⁷⁾。

二 利得・損失額の算定基準

不当利得法理のモデルの選択は、利得・損失の算定方法をめぐる理解にも影響を及ぼす。判決の要旨2は、管理費相当額の利得・損失を認める点で本件第一審判決（別件原判決）と結論を同じくするものの、異なる正当化を図る。

たとえば、別件原判決は、「Xの維持管理の有無による本件土地の評価額の差」をもってYの利得を評価すべきだが、「上記維持管理がされていない場合の評価額は不明」であるため、共益管理による「本件土地の資産価値の維持・向上という利得」の数額は、管理費相当額だと解するのが「合理的である」とする。利得の数額は、不当利得の返還を請求する者が証明しなければならないから⁸⁾、それが「不明」な場合において、管理費をその算定基準として用いた以上の説示は、損失者の立証負担を軽減した意味をもつ。しかし、卒然と考えれば、この計算結果が合理的かは疑わしい。それでは、管理業務に収益性がないというに等しいからである⁹⁾。

これに対して、本判決は、共益管理による利益を土地の経済的価値に還元しないから、利得の数額を確定するにあたり、本件土地の評価額の差を問題とする必要がない。それに代えて、他に共益管理を行うことができる者がなく、かつ、管理が良好に行われることを条件として、「管理費」の額が所有者の利得の数額となるとされる。

以上を「本件管理業務という労務」を利得とする判決の要旨1と併せみると、その提供に対して管理費相当額の支払債務を認めるという本判決の結論は、実質において、共益管理を目的とする契約の成立を認めたに等しい。もちろん、利得と損失が存在するとみる以上、管理費相当額の返還を義務づけられても「契約自由の原則に反するものでない」。しかし、この判断自体は、利得の押しつけよりもフリーライドを問題視すべきだという価値判断の換言にすぎず、その意思に基づかずに

利益の受領——さらに、その対価の支払——を強いられることはないはずだというYらの疑問への応答となっていない。

三 「契約自由の原則に反するものでない」のか？

利益の受領と費用の支出を強いられる理由はないというYの主張には、いくつかの含意があるように思われる。2点に留意したい。

1 第1に、所有者が管理業務という労務を利得するためには、管理業務が履行されただけで足りるのか。本判決は、本件管理業務によって「別荘地の基本的な機能や質」といった利益が確保されると指摘するが、これは、単なる一般論ではなく、この目的に沿わない限り、管理業務による利得は生じないとする趣旨であろう。

ところで、共益管理によって確保しようとする利益は、いかに基本的なものでも客観的に確定可能ではなく、別荘地の用途に従って定まる。それが別荘地の使用・収益に関わるとすれば、それを決めるのは、さしあたり所有者であろう。しかるに、その用途が共益管理契約の実施によって具体化されるほかないとすると、一部の所有者と管理業者との間に契約関係がないときは、上記利益は、当該所有者を排除して、管理契約を締結した所有者の意思のみによって決定される。本判決は、契約未締結の所有者にも管理費の負担を求めることで、そのような取扱いを認めた意味をもつ。

もちろん、契約未締結の所有者は、当該管理業者との契約締結に応じることで以上の事態を避けることができる。その意味では、本判決は、管理契約の応諾を通じて共益管理への参加を促す効果をもたらすといえよう。しかし、それは、団体への加入の事実上の強制にも似た実質をもつ。そのような帰結を伴ってなお、本判決の解決が「契約自由の原則に反するものではない」といえるかは、1つの課題であろう¹⁰⁾。

2 第2に、本判決の解決は、所有権に恒久的な物的義務を課すことに帰着しないか。本判決は、管理業務の有益性を、「本件別荘地が別荘地として存続する限り」で肯定する。そうすると、所有者の多くがYのように建物の所有を断念し、本件別荘地が別荘地たる用途を喪失したときは、所有

者は、共益管理費相当額の費用支払という負担を免れることとなろう。その意味で、この義務は、所有権ではなく、物の用途に結びつけられている。また、そもそも所有物の使用・収益・処分が制約されるわけでもない。

しかし、自らの所有物について用途を定め、格別の負担なくその効用を享受することができることは、法が所有者に割り当てる利益ではないのか。それを制限するためには、「法令」（民法 206 条）か、さもなくば契約がなければならないというのが、近代市民社会における所有権の原則的形態であるとの見方も、成り立ち得るように思われる。さらに、用途による拘束の法的性質は、不明瞭である。そのことから、たとえば、別荘地の所有権が譲渡されたときに、別荘地という用途による拘束が譲受人に承継されるのか——そのために、本判決が言及する「別荘地であることを認識」していたことで必要十分なのか——といった付随的な問題も生じよう。

四 おわりに

別荘地の共益管理契約をめぐる従来の紛争は、任意解除の可否を中心的な争点としてきた¹¹⁾。本判決は、その種の紛争類型に波及する実践的意義をももつ。また、より一般的には、複数の所有者に共同の利益をもたらす事務の取扱いにつき、不当利得法の適用を通じた費用負担の問題をも提起したとみられる。本判決そのものはあくまで事例的意義を有するにとどまるが¹²⁾、その実践的・理論的意義は大きいといえよう。

●—注

- 1) なお、本判決と同日に、同じ事案を扱った判決（令和 6 年（受）第 1067 号）がある（以下、「別件」という）。別件では、第一審（東京地判令 5・9・8 令和 4 年（ワ）第 15550 号、令和 4 年（ワ）第 28597 号）が、共益管理のための費用の支出は、土地所有者全員に対するものとはいえ、X には損失がないとして請求を棄却したのに対して、原審（東京高判令 6・2・14 令和 5 年（ネ）第 4957 号）が、Y は共益管理業務によって所有土地の資産価値が維持・向上するという利益を得たとして、管理費相当額の不当利得返還請求を認めた。
- 2) 本判決の評釈として、西内康人「判批」有斐閣 Online ロージャーナル（YOLJ-L2507002）、小笠原奈菜「判批」法教 541 号（2025 年）122 頁、瀧久範「判批」ジュリ 1617 号（2025 年）106 頁がある。
- 3) 西内・前掲注 2）014 以下の評価をも参照。

- 4) X の損失は、労務それ自体であると考えられる。本判決が管理費の支払を受けていないことに言及するのは、判決の要旨 2 において「本件管理業務に要する費用」を算定するための前提として管理費の額を参照する趣旨か。
- 5) たとえば、橋本佳幸ほか『民法 V 事務管理・不当利得・不法行為〔第 2 版〕』（有斐閣、2020 年）32～33 頁〔大久保邦彦〕、大塚直ほか『民法 6 事務管理・不当利得・不法行為』（有斐閣、2023 年）90～91 頁〔佐久間毅〕、藤原正則『不当利得法〔第 2 版〕』（信山社、2024 年）329 頁以下を参照。
- 6) 「瑕疵ある組合」としての事実上の組合法理につき、後藤元伸「民法改正後における瑕疵ある組合（事実上の組合）の法理」潮見佳男先生追悼『財産法学の現在と未来』（有斐閣、2024 年）601 頁を参照。
- 7) 瀧・前掲注 2）112 頁は、本判決を評して、「『押し付けられた利得からの保護』を考慮しておらず問題がある」という。
- 8) 大判明 32・6・14 民録 5 輯 53 頁。
- 9) 管理契約は、有償の準委任であろうから、これに対して支払われる「管理費」は、①委任事務の費用のほか、②報酬の趣旨を含むはずである。そのうち、委任者の利得となるのは①だけである。しかるに、本判決のように償還額が「管理費」と一致するとすると、管理費は②を含まないこととなる。これは、奇妙な想定であろう。管理費は、「本件管理業務に要する費用を賄うための原資」である以前に、X が事業を継続するための原資で（も）あるはずだから、そのような負担を Y に課するために費用の支出に着目するだけで十分かについては疑問が残る。なお、小笠原・前掲注 2）は、裁判例においては、管理費相当額の返還請求を否定するものが大勢であったと指摘する。
- 10) 本件を離れて、すべての所有者が共益管理契約の締結に応じたと仮定してみても、管理の方針に関する意見が所有者間で対立したときは、上記利益の内容を定める術がない。根本的には、所有者間で組合契約を締結する等、管理に関する方針決定への参加機会と決定の拘束力を確保する仕組みが必要とされよう。逆にいえば、それを欠くにもかかわらずなぜ判決の要旨 1 のような前提に立つことができるのかが、本質的な問題だと考えられる。
- 11) 熊代拓馬「別荘地管理契約の法的問題」月報司法書士 623 号（2024 年）44 頁、堤健智「別荘地管理契約の解除に関する一考察」石川博康＝加毛明編『契約法の基層と革新』（東京大学出版会、2024 年）165 頁を参照。筆者による検討として、山城一真「別荘地管理契約の法性決定と任意解除の可否」現代民事判例研究会編『民事判例 14』（日本評論社、2017 年）82 頁をも参照。
- 12) 本件別荘地・共益管理契約の何が、なぜ特殊かについては、なお検討の余地が残る。本件共益管理が行政サービスに代替する役割を果たすとの指摘として、西内・前掲注 2）、小笠原・前掲注 2）を参照。