

区分所有マンションにおいて一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料につき生じた不当利得返還請求権の行使——手続法的視点から¹⁾

【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】 上告棄却

【参照法令】 建物の区分所有等に関する法律3条、第1章第5節、18条1項・2項

【掲載誌】 民集69巻6号1711号、裁時1636号2頁、判時2278号63頁、判タ1418号92頁、金法2039号76頁

LEX/DB 文献番号 25447457

事実の概要

1 X(原告=控訴人=上告人)及びY(被告=被控訴人=被上告人)は、横浜市内のマンション(以下「本件マンション」という)の区分所有者である。

本件マンションの管理規約(以下「本件規約」という)には、(ア)各住戸及び事務所に接する共用部分であるバルコニーについては、これに接する建物部分の区分所有者に無償で専用させることができる、(イ)塔屋、外壁及びパイプシャフトの一部については、事務所所有の区分所有者に対し、事務所用冷却塔、及び店舗、事務所用袖看板等の設置のため、その用法に従い、(ア)と同様に無償にて使用させることができる、(ウ)区分所有者が無償で使用する(ア)(イ)の部分の修理、保守及び管理は、管理者において行い、その費用負担は他の条項の定めによる旨の規定がある。なおYは事務所所有の区分所有者に当たる。

2 Yと携帯電話会社Aとの間で締結された、基地局設置の目的でYの専有部分及び共有部分である塔屋及び外壁等を賃貸する契約(以下「本件賃貸借契約」という)に基づき、アンテナの支柱等(以下「本件設備」という)が共用部分に設置された。

3 Xは、Yが本件賃貸借契約に基づき得た賃料の共用部分の使用に係る部分のうち、自己の持分割合相当額(56万8,042円)及び遅延損害金相

当額の不当利得がYに生じている(以下「本件不当利得返還請求権」という)として、Yにその返還を求める(以下「本件請求」という)訴えを提起した。

4 本件設備の設置は本件規約(イ)により認められる無償使用の範囲内にあるとして請求を棄却した第一審判決²⁾に対し、原判決³⁾は、Yによる不当利得の成立を認める一方、建物の区分所有等に関する法律(以下「法」という)19条が「区分所有者が共有部分から生ずる利益を収取する旨定める」のは「利益の帰属を明らかに」するに止まり、「その利益が侵害され又は喪失した場合に発生する請求権について当然に区分所有者が個別にこれを行行使できるとしているものではなく、むしろ、「共有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、団体的規制に服し、その下での管理は、「区分所有者の団体による決議、規約の定め、管理者に委ねられた権利の行使という方法……」によるべきであり、個々の区分所有者が自己の持分割合に応じて分割された権利をそれぞれ行使できると解する余地はない」などとして、Xの控訴を棄却した。X上告受理申立て。

判決の要旨

上告棄却(丸数字は解説者)。

①一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃

貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権は各区分所有者に帰属するから、各区分所有者は、原則として、上記請求権を行使することができるものと解するのが相当である。」

「②他方において、……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……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……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 はじめに

マンションなどの区分所有者により構成される「区分所有者の団体」（以下「団体」と呼ぶ。いわゆる管理組合にはほぼ対応する⁴⁾）は、その構成員たる区分所有者からの管理費徴収などにより、団体自身の財産を事実上形成しうる（仮に「団体財産」と呼ぶ⁵⁾）。しかし実体法理論上は、団体が法人格を有しない限り、厳密には、団体財産は区分所有者全員の共同所有に属し、その性質は、少なくとも団体が権利能力なき社団の性質を有する場合には、いわゆる総と考えられる。実際、法が定める規律に基づいて設立・運営されている団体は権利能力なき社団に該当すると説かれる⁶⁾ことが多い。そして訴訟法上、これらの団体には、団体財産に関して、民訴法 29 条の定めを前提に⁷⁾

自ら当事者として訴訟追行する資格が認められる⁸⁾ ことにも、おそらく異論は少ない。

一方、本件賃貸借契約の目的に含まれる共用部分は、区分所有者の、持分の観念を伴う（法 14 条）「共有」（法 11 条 1 項）に属する。この「共有」は、民法上の単純共有と同一ではないにせよ、団体財産の前記のような総とは異質⁹⁾ であり、それゆえ、共用部分を目的とする訴えについて、団体が当事者として訴訟追行できることは、団体財産を目的とする場合と異なり必ずしも自明ではない。さらに、本件不当利得返還請求権は、共用部分から生じる利益として区分所有者に帰属する（法 19 条）金銭債権であり、従来、いわゆる可分債権として民法 427 条に従い持分割合に応じて当然に分割されるものと理解されてきた¹⁰⁾ もので、団体によるその行使及びこれを目的とする訴訟追行は共用部分についてよりも一層想定し難いといえる。実際、法 26 条 2 項及び 4 項により、管理者による実体的な代理行使及び訴訟担当がようやく許容されうる¹¹⁾ に過ぎないとの理解が、従来の裁判例¹²⁾・学説¹³⁾ 上有力であった¹⁴⁾¹⁵⁾。本判決は、それにもかかわらず法及び本件規約に基づいて本件不当利得返還請求権の「行使」主体を団体に限り、その反面としてXの本件請求は棄却されるべきものとする¹⁶⁾。以下は、残されうる若干の問題について、訴訟法の視点からコメントを試みるものである。

二 団体による「行使」に対応する訴訟形態¹⁷⁾

本件不当利得返還請求権を団体（のみ）が行使できるのであれば、訴訟に関しても、民訴法 29 条に基づく団体を原告とする訴訟（のみ）を許容する¹⁸⁾ のが一見自然である。しかし、そのことが、前述のように従前の判例・学説が「共有」に係る共用部分から生じる金銭債権について、団体を原告とする訴訟の追行（による認容判決の獲得）にどちらかといえば消極的であったことと（いかに）整合するかは、一つの問題であろう。

もっとも、本判決が、結局において本件不当利得返還請求権を団体財産（に少なくとも準ずるもの）と理解しているのだとすれば、本件不当利得返還請求権につき団体が訴訟追行権を有することは、団体財産について団体が訴訟追行できることの自然な延長に過ぎず、問題は深刻化しないとも考えうる¹⁹⁾。しかし、そのような理解が不可

能でない一方で、判旨②は、本件規約は本件不当利得返還請求権の個別「行使」を制限することを認めているに過ぎず、その帰属態様の変更を明示的に認めているわけではないという可能性も排除し難い。この理解の下では、団体が原告として訴訟追行できる範囲を、前記の学説・判例の傾向に比して広めに想定するものとして本判決を理解する必要性を生じることには、一定の注意が必要となりそうである。ただし、本判決の下でも、法26条4項に基づく管理者を原告とする訴訟追行のみがなお許されるとの立論も全く不可能というわけではない²⁰⁾。

三 本判決の下での後訴の許容性をめぐって

1 問題の所在

本件請求は、Xが自己に帰属する（と主張する）本件不当利得返還請求権に基づく給付を、その義務者である（とXが主張する）Yに対して求めるものである。「給付の訴えにおいては、自らがその給付を請求する権利を有するものと主張するものに原告適格がある」との平成23年最判も示す原則に照らす限り、Xの原告適格は満たされており、請求棄却判決を維持する本判決も、原則として職権調査事項とされる訴訟要件の一つである、当事者適格の具備を認める判断を含むと理解できそうである^{21) 22)}。

その一方で、本判決以降にYが賃料相当額の支払いを団体に対して（も）拒んだ場合、団体又は管理者によるYに対する給付訴訟（後訴）の提起が必要となる。そのとき、Xが受けた本判決の既判力が管理者又は団体を当事者とする後訴にも及ぶ可能性を排除できるのであろうか。本判決自身がこうした後訴を遮断する意図を有しているとはもちろん考えにくい（しているとすればおそらく解決として妥当でない）が、請求棄却判決の既判力は訴訟物たる権利関係の不存在につき生じるといふ、既判力の客観的範囲に関する素朴な²³⁾ 定式を前提とした場合、後訴が遮断されないことは少なくとも自明ではない²⁴⁾。

2 検討

もっとも、問題の少なくとも一部は、団体たる原告が、訴訟物たる権利関係が区分所有者らに団体的・総有的に帰属する（団体財産である）と主張して提起した給付請求が、当該権利関係は区分

所有者に個別に帰属するとの理由で棄却されたとみる余地がある平成23年最判において、すでに顕在化していたとも考えうる。同最判は、それが、この場合に区分所有者らが（社会的にみて）同一の権利関係を訴訟物として提起する後訴を排除するものでない限りにおいて、同最判のような判決は区分所有者に総有的に帰属する権利の不存在を確定するに過ぎず、区分所有者に個別に帰属する権利を主張する後訴請求を、訴訟物の社会的な同一性にもかかわらず妨げるものではないという法理をその背後にある前提として暗黙にせよ認めている可能性がある²⁵⁾ からである。

しかし、仮にこの法理を認めるとしても、そこから本件における後訴の許容性を直ちに導くことは容易ではないようにもみえる。二で触れたとおり、本判決が、本件不当利得返還請求権はなお各区分所有者に分割的に帰属していることをなお前提とする可能性が残されているからである。このシナリオの下で後訴の許容性を確保するには、本判決（が有する既判力）は（規約により）「個別行使が禁止されていない請求権」の不存在を確定するものに過ぎず、「個別行使が禁止されている請求権」を訴求する後訴にその拘束力は及ばないといった、補足的な議論が必要となるかもしれない。立ち入った検討を行う余裕はないが、現時点で筆者には、その受容に訴訟法理論上の困難はないと言いつける自信はない。もっとも、受容可能性を議論する必要性自体、本判決が棄却判決であること²⁶⁾、またその特定の読み方を前提としてはじめて生じうるものに過ぎないことは、改めて強調しておくべきであろう。

●注

- 1) 実体法の視点からの解説として、鎌野邦樹「判批」新・判例解説 Watch 文献番号 z18817009-00-031041297 (Web版2016年1月15日掲載)、山口敬介「判批」平成27年度重判解73頁がある。
- 2) 横浜地判平24・1・30民集69巻6号1719頁。
- 3) 東京高判平24・12・13民集69巻6号1722頁。
- 4) 両者の関係につき、さしあたり、稲本洋之助＝鎌野邦樹『コンメンタールマンション区分所有法〔第3版〕』（日本評論社、2015年）26頁。
- 5) 団体が法人格を取得した場合には、この種の財産は法人たる団体（管理組合法人）に帰属することとなる。
- 6) 稲本＝鎌野・前掲注4）29頁、東京地方裁判所プラクティス委員会第一小委員会「マンションの管理に関する訴訟をめぐる諸問題(1)」判タ1383号30頁。もっとも、

- 法人格なき団体の団体としての性質を法が一義的に定めているわけではなく、組合(的なもの)である可能性も理論的には排除されない。稲本=鎌野・前掲注4)29頁。
- 7) 判例上、権利能力なき社団の要件を充足する団体は民事訴訟法29条の要件をも充足するものと理解されている。最判昭42・10・19民集21巻8号2078頁。
- 8) 東京地方裁判所ブラクティス委員会第一小委員会・前掲注6)30頁など。
- 9) 管理組合法人が設立されている場合でも、共用部分が管理組合法人に帰属するとは考えられていない。
- 10) Xの主張及び判旨①は、この考え方を少なくとも出発点とするものと思われる(山口・前掲注1)76頁)。ただし、従来から異説もある(新田敏「マンションの共用部分から生ずる金銭債権の性質」杏林18巻2号69頁)。
- 11) なお、共用部分等につき生じる不当利得返還請求権に法26条4項の権限が拡大されたのは、平成14年の法改正による。吉田徹編著『一問一答改正マンション法』(商事法務、2003年)30頁。
- 12) 東京高判平8・12・26判時1599号79頁(最判平12・10・10公刊物未登載により上告棄却)は管理組合による共用部分の瑕疵修補に代わる損害賠償請求を棄却する。最高裁の立場は明確ではないが、後述する最判平23・2・15判タ1345号129頁(以下「平成23年最判」という)の他、管理組合法人が、他の区分所有者によって立替払いされた管理費等について区分所有者にした求償請求を否定した最判平13・3・22金法1617号39頁が関連しうる。
- 13) 平成23年最判の事案を念頭に置いた指摘として、八田卓也「判批」リマークス44号125頁、堀野出「法人格のない社団の当事者能力と当事者適格——民事訴訟法29条の適用効果を中心として」民訴62号85頁。
- 14) 団体の代表者と管理者が同一である限り、団体と管理者のどちらが当事者となるかによって生じる実際上の違いは少ないとも考える。しかし、平成23年最判に対する匿名コメント(判タ1345号130頁)は、当事者・下級審実務に対し、当事者及び訴訟物たる権利関係の帰属についての「混乱」がみられる旨を指摘する。少なくともこのコメントは、実質的な訴訟追行主体の同一性を踏まえて、機能的観点から訴訟追行の可否を判断すれば足りるといった立場からは一定の距離を置くものと思われる。
- 15) ただし、法26条4項を、団体財産についても管理者に当事者適格を認めているものと解釈することは可能であり、立案担当者もそのような立場を採っている。濱崎恭生『建物区分所有法の改正』(法曹会、1989年)220頁。
- 16) 厳密には、Xの権利行使を禁止することからその訴訟追行を許さず請求を棄却する帰結を当然に導けるわけではない。文脈は異なるが、債権差押えの効力発生後も差押債務者は被差押債権につき第三債務者に対して無条件の給付判決を求めることができるとする判例(最判昭48・3・13民集27巻2号344頁)を想起されたい。
- 17) 問題意識につき笠井正俊「民事訴訟法判例の動き」平成27年度重判解115頁も参照。なお本判決に対する匿名コメント(判タ1418号93頁)は、団体又はその「執行機関である管理者」が原告となるべきとする。
- 18) 福本知行「判批」判例セレクト2015(Ⅱ)30頁。
- 19) この理解が法26条4項により管理者が当事者となって訴訟追行することを当然に排除するものではないことにつき、前掲注15)参照。
- 20) 「管理者に委ねられた権利の行使」を想定する原判決は、このルートを想定している可能性がある。
- 21) 福本・前掲注18)30頁。
- 22) 最判昭48・4・24民集27巻3号596頁は、債権者代位訴訟に関して、「債権者が代位の目的となつた権利につき訴訟追行権を有していることが判明したときは、債務者は右権利につき訴訟追行権を有せず、当事者適格を欠くものとして、その訴は不適法といわざるをえない」とする。本件でも訴え却下の結論を導く選択肢がなかったのかは、本文における検討内容に鑑みると、なお検証の余地があるのかもしれない。
- 23) ただし期限未到来を理由とする場合など、定式の素朴なあてはめだけでは必ずしも適切な処理ができない場合があることはすでに知られている。例えば、伊藤真『民事訴訟法〔第4版補訂版〕』(有斐閣、2014年)523頁参照。
- 24) 関連する問題意識に基づく近時の論考として、青木哲「給付訴訟における権利能力のない社団の当事者適格と本案の問題について」高橋宏志ほか編『民事手続の現代的使命』(有斐閣、2015年)3頁。
- 25) なお後訴の許容性は、判決効の主観的範囲、例えば、平成23年最判のケースでは、後訴原告たる区分所有者にとって前訴原告たる団体は適法な訴訟担当者ではなかったという論理によって(も)解決できる可能性がある。本件のように区分所有者を原告とする訴訟が先行する場合でも、いわゆる固有適格説による場合には、団体は区分所有者と民事訴訟法115条1項2号に定める関係になく、区分所有者の受けた判決には拘束されないと議論しうる。しかし、後訴を団体が区分所有者を訴訟担当するものとして理解する場合、同号は訴訟担当者が受けた判決効の被担当者への拡張のみを定めるにもかかわらず、前訴判決の効力が後訴当事者たる団体に及ばないと当然にいえるかは疑わしい。例えば、執行債務者Bが債権者Aによる目的債権の差押え前に第三債務者Cに給付訴訟を提起し請求棄却の確定判決を受けた後、AがCに対して提起した取立訴訟においてCは前記請求棄却判決の拘束力を援用できるとの考え方は、少なくとも突飛なものではあるまい。
- 26) 前掲注22)参照。