

最高裁判所平成 25 年（受）第 843 号不当利得返還請求事件平成 27 年 9 月 18 日 第二小法廷判決

文責：坂本雅史

監修：若林茂雄

[判決の概要]

最高裁は、平成 27 年 9 月 18 日、区分所有建物において、管理組合だけが共有部分が無断で第三者に貸したことによる不当利得返還請求権を行使することができる旨の決議又は管理規約にその旨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とし、管理組合の管理者が共有部分の管理を行い、共有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、同集会の決議又は規約の定めは、区分所有者の団体のみが不当利得返還請求権を行使することができる旨を含むと判示した。

[事案の概要]

本件は、横浜市所在の区分所有建物（以下「本件マンション」という。）の区分所有者間の紛争である。

区分所有者（事務所所有）の一人、Y（被上告人）は、第三者 A に対し、本件マンションのうち Y の専有部分並びに共用部分である塔屋及び外壁等を、月額賃料 28 万 2 0 0 0 円で賃貸した。本件マンションの管理規約には、事務所所有の区分所有者は、「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、塔屋及び外壁等の一部を無償で使用させることができる旨の定めがあったが、A が携帯電話の基地局を設置する目的で塔屋及び外壁等に設置したアンテナの支柱、ケーブルの配線等は、上記「事務所用冷却塔及び店舗・事務所用袖看板等」には該当しなかった。

以上のような事実関係の下で、他の区分所有者 X（上告人）が、Y に対し、Y は権限なく、共用部分である塔屋及び外壁等を A に賃貸し、賃料を得たことによって、法律上の原因なく、賃料の X 持分割合相当額（月額 12 万 2000 円）の利益を受け、X に同額の損失を生じさせているとして、不当利得返還請求権に基づき、賃料の X 持分割合相当額の支払を求めたのが、本件の訴訟である。

[判決要旨]

(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。

他方において、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）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。

- (2) 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区分所有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、上告人は、前記の不当利得返還請求権¹を行使することができない。

[解説]

1 本判決について

本判決は、共有部分を権限なく賃貸した区分所有者に対する他の区分所有者の不当利得返還請求権は、各区分所有者に帰属する（したがって、各区分所有者が自由に権利行使できるはずである。）という原則を示しつつも、管理組合の決議又は規約の定めによって、管理組合のみが行使することができ、各区分所有者の権利行使が制限されることを認めたものである。

特に、判決要旨(2)の部分は、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には、管理組合のみが共用部分の賃貸に伴う不当利得返還請求権を行使する旨の趣旨を含むと判断した点は、現在の管理規約に、「管理組合のみが不当利得返還請求権を行使することができる旨」が明示的に定められていない場合であっても、既存の管理規約の条項から、その旨が読み取れる場合には、その旨の規約の定めがあるものとして、各区分所有者の権利行

¹ 被上告人が共用部分を第三者に対して賃料を得たことにより、法律上の原因なく、上告人の持分相当額の利益を受け、そのために上告人に損失を及ぼしたことに関する不当利得返還請求権を意味する。

使が制限されるとした点が重要である。

本件マンションのように、マンションの管理規約において、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を定めている例は、実際に多いものと思われる。本判決の判断は多くのマンションに影響するものと思われる。

2 区分所有建物における権利関係

ところで、本判決は、管理組合のみが不当利得返還請求権を行使することができる旨の決議又は規約の定めがある場合、各区分所有者は不当利得返還請求権を行使することができないものと判断している。それでは、不当利得返還請求権は誰が行使すべきであろうか。

従来、区分所有建物においては、2通りの権利行使方法があるとされてきた。一つは、管理組合自身が行使する方法、もう一つは管理者が行使する方法である。

①管理組合が行使する方法

管理組合は、区分所有法に基づき法人でない場合であっても、判例の定める4要件²を満たす場合には、権利能力なき社団（民事訴訟法29条）として訴訟当事者になることができる。区分所有法に従って運営されている管理組合については、多くの場合、上記の4要件を満たし、訴訟当事者となることができると思われる。

ただし、法人化されていない管理組合が訴訟当事者になることができるとしても、あくまで「権利能力なき社団」であって、管理組合自身に権利義務が帰属しているわけではない。裁判上当事者となりうる資格（当事者能力）と、権利義務の帰属の主体となりうる能力（権利能力）とは、区別されているのである。管理組合が当事者となりうる事件は、区分所有者に対して管理費を請求する訴訟や規約に違反する行為の差止めを求める訴訟など、区分所有者全員に総有的に帰属する権利義務に関する訴訟である。

これに対し、各区分所有者それぞれに帰属する権利について、管理組合が権利を有するとして訴訟を提起した場合、管理組合には当該権利がないため、その請求は棄却されることになる³。この場合、次の管理者が行使する必要がある。

②管理者が行使する方法

区分所有法26条2項及び4項によれば、管理者（管理規約により、管理組合の理事長が管理者と定められている例が多い。）は、その職務について区分所有者を代理し、共用部分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など、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者

² 一般に、構成員の脱退・加入に関係なく団体の同一性が保持されていること（対内的独立性）代表者が定められていること（対外的独立性）、総会など組織運営の方法が定められていること（内部組織性）、団体独自の財産があるなど財産管理の方法が定められていること（財産的独立性）の4要件が必要とされる（最高裁判所昭和39年6月21日第一小法廷判決・民集第18巻8号1671頁）。

³ 最高裁判所昭和61年7月10日第一小法廷判決・集民148号269頁、最高裁判所平成23年2月15日第三小法廷判決・判タ1345号129頁

のために、原告又は被告となることができるとされる。

管理者は、区分所有者の代理人であり、区分所有者に代わってその権利を行使することができるため、管理者が当事者となる場合、区分所有者全員に総有的に帰属する権利のみならず、区分所有者それぞれに帰属する権利（共有部分を不法占拠する者に対する妨害排除請求権や本件でいう共有部分に関する不当利得返還請求権など）についても、訴訟を提起することができるという。

このように、区分所有建物においては、区分所有者全員に総有的に帰属する権利については管理組合又は管理者が、区分所有者に個別に帰属する権利については管理者又は当該区分所有者自身が、それぞれ行使し、訴訟を提起すると解されてきたといえる。

本判決は、管理組合の決議又は規約により、各区分所有者自身の権利行使が制限される場合があることを示したものであるが、判決文を素直に読めば、従来は管理者が当事者となって遂行すべきとされてきた区分所有者に個別に帰属する権利について、管理組合の決議又は規約⁴により、管理組合のみが権利行使をすることを認めたものと思われる。一方、同決議又は規約の定めがある場合に、管理者が訴訟を行うことができるか否かは本判決からは必ずしも明らかでない。

3 残された論点

前記2のとおり、本判決は、管理組合の決議又は規約の定めがある場合に各区分所有者の権利行使が制限される一例を示したものであるが、管理組合ではなく、管理者が権利行使できるか否かについては触れてはいない。

これ以外にも、本判決は、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には、管理組合のみが共用部分の賃貸に伴う不当利得返還請求権を行使する旨の趣旨を含むとしており、既存の管理規約においても本判決の射程が及ぶ余地を認めているが、集会の決議又は規約の定めにおいて、①管理者が共用部分の管理を行う旨はあるものの、②管理者が共用部分を使用させることができる旨が決議又は規約において定められていない場合には、管理組合のみが共用部分の賃貸に伴う不当利得返還請求権を行使する旨の趣旨を含むのか、そのほかにいかなる条項がある場合に区分所有者の団体のみが不当利得返還請求権を行使することができる旨を含むとするのか、など多くの点が未知のまま残っている。

これらの点は、これまで議論が乏しかったところと思われ、今後の事例の集積を待つほかないと思われる。

以上

⁴ したがって、本判決のいう「管理組合のみが不当利得返還請求権を行使することができる旨の決議又は規約の定め」とは、各区分所有者が、自らの権利を行使することを管理組合に授権する性質を持つものであって、このときの管理組合の地位としては、管理者と同様、任意的訴訟担当ということになる。