

岩田合同法律事務所 ニュースレター
2026 年 9 月

裁判例紹介



監修：弁護士 中澤 亮
文責：弁護士 三上 夏輝

【判決要旨】

別荘地内に土地を所有する者が当該別荘地の管理会社に対し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とされた事例

【事案の概要等】

1 事案の概要

本件は、多数の土地及び道路等の施設からなる別荘地（以下「本件別荘地」という。）の所有者との間で、個別に共益管理契約（以下「本件管理契約」という。）を締結し、本件別荘地において、本件管理契約に基づく管理業務（以下「本件管理業務」という。）を行っていた不動産の管理業等を営むX（原告・被控訴人・上告人）が、本件別荘地内にある土地（以下「本件土地」という。）の所有者であるY（被告・控訴人・被上告人）に対し、YはXとの間で本件管理契約を締結せず、管理料を支払わずに、法律上の原因なく、本件管理業務による利得を得ており、その利得が管理料相当額と同額以上であるとして、不当利得返還請求をした事案である。

2 事実関係の概要

Xは、不動産の売買、賃貸、仲介及び管理等を目的とする会社である。

Yは、平成5年7月13日から、本件土地を売買により取得し、所有している。

本件別荘地は、「B」と呼ばれる複数の土地からなる分譲別荘地群を構成する土地（別紙黒塗りの部分）であり、本件土地は本件別荘地を構成する土地の一つである。

Xは、本件別荘地内の土地所有者の一部との間で個別に共益管理契約（以下「本件管理契約」という。）を締結し、本件管理契約に基づき、大要以下の内容で管理業務（以下「本件管理業務」）の委託を受けているが、Yからは管理の委託を受けていない。

- ・ 共益施設の管理業務（道路、側溝、マンホール等の雨水排水設備、街路灯、消火栓、ごみ集積所等公共施設の保全・維持管理、パトロール実施、道路ゲートの開閉管理、道路両脇の雑草刈込作業、U字速攻内部の清掃作業、関係者以外の立入防止、天災事変時の見回り点検）
- ・ 建物管理業務（玄関鍵の保管、建物外部の異常見回り、建物内外部の異常点検、異常発見時の現場応急処置及び報告、建物周囲及び道路から玄関までの除草作業、窓開放による風通し、各種立会業務等）
- ・ 管理費は共益管理費を1区画当たり年間3万6000円（税別）とし、建物管理費を1棟年額3万6000円（税別）とする。

Yは、平成5年に本件土地を売買により取得して以降、本件土地上に建物を建築しておらず、本件土地を利用していない。本件土地は、登記記録上の地目は山林であるが、現況は雑種地とされている¹。

YはXとの間において、上記管理費を支払っていない。

Xは、Yに対して、本件管理業務という労務により、Yは法律上の理由なく利益を受け、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月までの期間における、上記管理費と同額の支払を求めた。

【論点】

Yは、Xによる本件管理業務という労務により、法律上の原因のない利得を受けたか否か。

¹ 不動産登記規則99条。同条に定められる地目のいずれにも該当しない土地のことをいう（山野目章男『不動産登記法〔第3版〕』（商事法務・2024年）179頁等）。

【訴訟の経過】

1 第一審（東京地判令和5年2月28日民集79巻4号2140頁（なお、下線部は筆者による。））

第一審においては、本件管理業務の遂行により、本件土地の経済的価値が維持・向上されているか否かについて争われ、裁判所は以下のとおり判示して、Yが法律上原因のない利得を得たと判断した。

「（１）原告は、本件別荘地内の土地所有者の一部から、本件別荘地に関し、本件別荘地の良好な環境と健全な秩序の保全を目的として、本件共益施設管理業務等を受託している。原告は、本件別荘地における、利用ルールや禁止事項等を定めた使用細則を定め、原告に本件別荘地内の上記管理業務等を委託した土地所有者の者らはこの使用細則を遵守することとされている（前提事実（３）、甲２、弁論の全趣旨）。

（２）本件別荘地内の全体図は、別紙B総区画図のとおりであり、本件土地は、別紙本件土地所在地図の黒塗り部分である（前提事実、甲９の１、甲２４、弁論の全趣旨）。

本件別荘地内には、道路ゲート、ゴミ集積場、体育館、テニスコート、源泉施設（本件別荘地内に露天風呂が設けられているほか、源泉から汲み上げた温泉を各別荘に供給する給湯システムがある）、消火栓、管理事務所、バス停留所といった施設が設けられている（甲８、９の１ないし６、甲２０、２２・１３頁）。

（３）令和３年度の本件土地の固定資産税評価額は、３７万２４１０円（１平方メートル当たり１６７０円）とされ、その現況は雑種地である（甲１６の３、弁論の全趣旨）。

（４）本件別荘地周辺の本件別荘地以外に分譲地６件における管理費は、管理形態を水道施設管理として年額２万１６００円とするものが４件、管理形態を共益施設管理として年額２万４０００円とするものが１件、管理形態を水道維持管理として年額６万円とするものが１件となっている（甲２１）。」

「２ 被告は、原告による本件共益施設管理業務により法律上の原因のない利得を得たかについて

（１）本件土地を含む本件別荘地は、「B」と呼ばれる複数の土地から成る分譲別荘地群であるところ（前提事実（２））、原告が少なくとも平成２８年７月から令和３年６月までの間に行ったといえる本件共益施設管理業務は、〔１〕道路、側溝、マンホール等の雨水排水設備、街路灯、消火栓、ゴミ集積所といった、上記分譲別荘地群を構成する各土地の所有者全体にとって、その所有する土地の便益の維持につながる設備を対象とする維持・保全管理業務のほか、〔２〕道路ゲートの開閉管理、パトロールの実施、関係者以外の立入防止、天災地変時の見回り点検といった本件別荘地全体の安全や秩序の維持に資するものや〔３〕道路両脇の雑草の刈込作業やU時溝内部の清掃作業といった本件別荘地全体の良好な環境や景観を維持するものであり、本件共益施設管理業務は、本件別荘地内の特定の土地所有者だけの利益に資するものではなく、本件別荘地全体の利益につながるものといえる。そして、本件土地を含む本件別荘地内の各土地の資産価値は、上記のように管理の行き届いた本件別荘地内の一角として評価されるから、そのような管理がされていない土地と比較してより高額になるのが通常と考え

られ、また、そうした管理が継続されることでこのような土地の資産価値が維持されることとなるのが不動産市場の通常の受け止めと考えられる。本件土地について、これを否定するに足る具体的な事情は見当たらず、上記のような資産価値の維持・向上が反射的利益であるなどということもできない。

以上によれば、本件別荘地内に所在する本件土地の所有者である被告は、本件土地を含む本件別荘地全体に対する原告による本件共益施設管理業務という労務による損失の下、本件土地の資産価値の維持ないし向上という利得を、原告との管理委託契約等の法律上の原因なく、取得しているものと認められる。

(2) 次に、原告の損失の額及び被告の利得額について検討すると、上記(1)のように被告は、本件土地の資産価値の維持ないし向上という利得を得ているところ、このような資産価値の維持ないし向上の利得を得るには、本来は、原告と管理委託契約を締結し、その管理料として1区画当たり年額3万6000円(税別)を支払う必要があったこと(前提事実(3))、原告は本件共益施設管理業務を行うに際し、管理業務委託契約を締結した土地所有者からは同額の管理料を受領できたが、管理委託契約のない被告からはこれを受領できていないこと(弁論の全趣旨)、この管理料の額は本件共益施設管理業務の内容(前提事実(3))や周辺の他の管理内容を異にする分譲地の管理料(認定事実(4))に照らして不相当に高額とはいえないことを総合すれば、被告が得た利得の額は、1年当たり、上記管理料と同額程度(原告の損失額は、これと対応関係にある受領できなかった管理費相当額と同額程度)であったと評価するのが相当である。

(3) したがって、原告は、被告に対し、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月までの間の管理料合計額(税込)と同額の19万5660円(令和元年9月までの消費税率は8%であり、同年10月以降のそれは10%である)の支払を求めることができるものと認める。」

2 控訴審(東京高判令和5年9月21日民集79巻4号2149頁(なお、下線部は筆者による。))

一審判決に対して、Yが控訴。控訴審は以下のとおり判示して原審を破棄し、Xによる本件管理業務によりYは法律上の原因のない利得を得たとはいえないとして、Xの請求を棄却した。

「(1)被控訴人は、別紙「近隣地との固定資産評価比較一覧及び本件土地との評価差額」(以下「評価一覧表」という。)のとおりに、土地の固定資産評価額を根拠に、本件共益施設管理業務により本件土地の経済的価値の維持利益を受けており、その額は36万6367円から36万7883円であると主張する。なお、評価一覧表記載の場所、面積及び評価額は、土地評価証明書(甲16の3・10ないし16、甲25の2ないし8、乙22)により認められる。

(2)しかし、評価一覧表記載の「2」及び「3」の土地は、いずれもゴルフ場用地であり(甲16の6、7、甲22)、また、同「4」の土地も別荘地には該当せず、登記記録上の地目も現況も山林である(甲22)ため、本件共益施設管理業務と同種の管理業務が適切なものとして想定されず、本件土地と単純に経済的価値を比較する対象にはならないというべきである。また、評価一覧表記載の「5」ないし「7」の各土地は、本件土地が登記記録上の地目が山林、

現況が雑種地（前提事実（２））であるのとは異なり、登記記録上の地目、現況のいずれも山林であり、同「１」の土地は、登記記録上の地目が原野、現況が山林であって、固定資産評価の方法が、現況が雑種地である本件土地とは異なり、単純に経済的価値を比較するのは相当ではない。

そして、本件土地は、控訴人が本件土地を売買により取得した時期や所在、現況の状態などに照らすと、もともと管理された本件別荘地の一区画の土地として取得されたものであることが認められ、他方、その取得価格や本件共益施設管理業務開始前の固定資産評価額は不明であるから、被控訴人が本件共益施設管理業務を行ったとしても、このことにより本件土地について現況を雑種地として評価され、本件土地の固定資産評価が評価一覧表記載の評価額（令和３年３７万２４１０円（甲１６の３）、令和５年３５万６８００円（乙２２））となったと認めることはできず、これを認めるに足る証拠はない。そうすると、本件共益施設管理業務による被控訴人の労務提供と本件土地の経済的価値の維持利益との因果関係については不明といわざるを得ない。評価一覧表記載の「１」、「５」ないし「７」の各土地について管理業務がされていない、あるいは、不十分である（甲２２）としても、被控訴人が本件共益施設管理業務を行わなかった場合には、本件土地の固定資産評価額が上記額まで上昇しない、あるいは維持されないと認めるに足る証拠もない。なお、評価一覧表記載の本件土地以外の各土地は、令和３年の固定資産評価額と令和５年のそれとを比べて変動がなく、また、被控訴人による本件共益施設管理業務の内容や程度は変わりがないものと推認できるものの、本件土地についてはわずかではあるが、固定資産評価額が下落している。雑種地の固定資産評価は、売買実例地比準方式や近傍地比準方式等により算出される（甲１８）ところ、その算出過程において当該土地周辺の管理状況等がどのように考慮されたかは証拠上明らかではなく、被控訴人による本件共益施設管理業務が本件土地の経済的価値に与えた影響については不明というべきである。

よって、控訴人に利得があると認めることはできないから、被控訴人の控訴人に対する不当利得返還請求は理由がない。」

3 上告審（最判令和８年６月３０日民集７９巻４号２１３１頁（以下「本判決」という。なお、下線部は筆者による。））

原判決に対し、Xが上告受理申立てをした。上告受理理由は大要以下のとおりである。

- ・ 原判決が、本件土地の経済的価値の維持という利益の発生を否定する趣旨で前記２の判示をしたとするのであれば、本件別荘地における共有管理未締結者について、本件別荘地におけるXの本件管理業務により、「経済価値の維持及び本件土地の使用に当たっての利便」という利益を受けているとした他の高裁判例があるため、原判決は他の高裁判例と相反する判断をしていることとなる²。
- ・ 原判決は結論としてYに利得があると認められないと判断しているが、原判決が述べている理由は主に利得と本件管理業務との因果関係の有無に関するものであり、原判決は利得の有無と因果関係の有無を混同している。

² 関連裁判例である東京高判令和６年２月１４日D１－Law28332064と思われる。

- ・ 本件土地の経済的価値と地目が異なる土地の経済的価値とを比較することが相当でないとする理由が明らかではない。
- ・ Y がもともと管理された本件別荘地の一区画として本件土地を取得したこと、本件土地の取得価格や本件管理業務開始前の固定資産評価が不明であることから、なぜ本件管理業務開始後の本件土地の経済的価値が、本件管理業務開始後に維持されていないといえるのか不明である。現状において本件土地の固定資産評価額が X 主張の額になっていることは認められ、経済的価値の維持自体は当然に認められる。
- ・ 本件で提出された不動産鑑定士の意見書においては、本件別荘地内の土地が管理されない場合には荒廃することにより、評価が下がる可能性がある旨が指摘されていることを踏まえると、原判決は X 提出の証拠を不当に評価している。
- ・ 本件別荘地においては、過去に管理行為がなされない時期には、ごみの不法投棄等により荒れ地の状態であったこと、X の関与以降は、今後管理業務を行わない場合は想定されず、単純な比較ができないこと、近隣土地と本件別荘地内の土地の現況からも明らかなように、本件土地を含む本件別荘地内の各土地は、X の行き届いた管理行為により、全体として近隣物件よりも高額に評価され、実際に高額に取引されている。

上告審は、以下のとおり判示し、X による本件共益施設管理業務により Y は法律上の原因のない利得を得たことを認め、原判決を破棄し、Y の控訴を棄却した。

- ① 「上記事実関係によれば、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。」
- ② 「そして、上告人は、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本件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うことが出来る。」
- ③ 「そうすると、上告人の本件管理業務という労務は、本件別荘地内の土地に建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うべきである。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、被上告人からその支払を受けていない上告人には損失があるというべきである。」

④ 「以上によれば、被上告人は、本件管理契約を締結することなく上告人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、そのために上告人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。」

⑤ 「そして、上記の本件管理業務の内容、性質に加え、被上告人は、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、上告人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うかがわれないことも踏まえると、被上告人が上告人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うべきである。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、被上告人は、上告人に対し、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。

5 これと異なる原审の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、以上に説示したところによれば、上告人の請求には理由があり、これを認容した第1審判決は正当であるから、被上告人の控訴を棄却すべきである。」

【解説】

第1 はじめに

1 不当利得制度の概要

不当利得は、①受益者における利得の発生、②支出者における損失の発生、③利得と損失との間の因果関係、④利得について法律上の原因がないことの4つが要件となる（民法703条）。伝統的には不当利得は、利得者・損失者間での財産上の均衡を図り、衡平の理想を実現する制度と解した上で、不当利得法を一元的に捉える考え方から説明がされてきたが、近年は不当利得が問題となる類型ごとに分析する類型論が広まっている³。類型論においては、不当利得を侵害利得、給付利得、支出利得の3つに分け、更に支出利得を、他人の債務の弁済をし

³ 窪田充見編『新注釈民法(15) 債権(8) [第2版]』（有斐閣・2024年）87頁～91頁〔藤原正則〕

たときに問題となる求償利得と、他人の財産に対してある者の財産又は労働を投下した場合に問題となる費用利得に分けて検討する⁴。

本件は、X による本件管理業務の提供により、本件土地に関し所有者である Y において利益が生じたか否か、利益が生じたとして、その利益の相当額だけ、X に対して費用を支払うべきかが問題となった事例であり、上記類型論に従えば、費用利得に該当する事例である。

2 費用利得の概要

ある者が他人の財産に労務又は財産を投下したことにより、当該他人の財産が増加するような場面については、以下の理由からこれまで不当利得返還請求の可否が問題となることは少なかった。

すなわち本件別荘地の Y 以外の所有者のように、X との間で本件管理契約を締結している者であれば、費用負担については、通常当該契約により処理される。また、そうでなくても、契約関係から生じる費用負担については、賃貸借契約に基づく必要費や有益費の償還請求権（民法 608 条）のように、法律に定められており、所有者・占有者の関係から生じる費用償還請求権についても民法 196 条によって処理される。加えて、義務がないのに他人の事務を他人のためにする意思をもって処理し、その際に費用が支出された場合も、事務管理による有益費償還請求権を行使することができる。

本件では、X は本件管理契約の締結を拒絶しており、本件管理業務を Y が行うことが X の意思に反することは明白であったため、事務管理の要件を満たさなかった⁵。

そこで、本件のように不当利得返還請求の可否が問題となり、結果として費用利得の成否が最高裁においてはじめて判断されることとなった。

第2 本件の論点に対する判断

本件においては、一審から最高裁まで、一貫して Y が X による本件管理業務により法律上原因のない利得を得たか否かが争われた。

1 一審の判断

一審は本件業務の内容に照らすと、本件業務は本件別荘地内の特定の所有者にとどまらず、本件別荘地全体の利益につながることを指摘している。その上で、本件管理業務が履行された結果、本件土地を含む本件別荘地内の各土地の資産価値は、管理の行き届いた本件別荘地内の一角として評価されることから、そのような管理がされていない土地と比較してより高額になるのが通常と考えられ、また、そうした管理が継続されることでこのような土地の資産価値が維持されることとなるのが、不動産市場の通常の受け止めと考えられるとして、本件管理業務という労務の提供による損失の結果、本件土地の資産価値の維持ないし向上という利得を得ていると判断している。

2 原審の判断

⁴ 窪田・前掲注 4) 96～97 頁

⁵ 瀧久範「別荘地の管理と費用利得」ジュリスト 1617 号（2025 年）109 頁

これに対して原審は、以下の4点の理由から本件管理業務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、Xの労務の提供とYの利得との因果関係を否定して、原判決を破棄し請求を棄却した。

- (a) Xは、本件土地の固定資産評価額と近隣地の固定資産評価額との差額を根拠として、Yが本件管理業務により本件土地の経済的価値の維持利益を受けていると主張するが、いずれの土地も本件土地と地目又は現況が異なり、本件管理業務と同種の管理業務が適切なものとして想定されず、これらの土地との間で経済的価値を比較するのは不適切である。
- (b) 本件土地は、Xが本件土地を売買により取得した時期や所在、現況の状態等に照らすと、もともと管理された本件別荘地の一区画の土地として取得された物であることが認められ、本件土地の取得価格や、本件管理業務開始前の固定資産評価額は不明であるから、本件管理業務により、本件土地の現在の価値となったことは認められない。
- (c) また、本件管理業務を行わなかった場合に、本件土地の固定資産評価額が現在の価格まで上昇しない、又は維持されないと認めるに足りる証拠もない。
- (d) 雑種地の固定資産評価は、売買実例値比準方式や近傍値比準方式等により算出されるところ、その算定過程において本件土地周辺の管理状況等がどのように考慮されたのかが明らかではない。

3 本判決の考慮要素

(1) Yの利得の認定方法

本判決は、前記【訴訟の経過】3①～⑤のとおり判示して、費用利得を認めている⁶。

Yの利得の認定に当たっては、(a)本件土地は本件別荘地という多数の土地及び道路等からなる大規模な別荘地として開発された土地の一区画であること、(b)Xの行った本件管理業務は、その内容に照らすと、別荘地の基本的な機能や質を確保するために必要であり、かつ当該業務の性質上、本件管理契約を締結していない土地であっても、不可避免的に本件管理業務の利益を得ることに着目して、Yの利得を認めており、本件管理業務が、本件別荘地に関し行われた業務であることを事実認定の基礎としている。

第一審判決においては、本件管理業務により、管理の行き届いた本件別荘地内の一角として評価されることから、そのような管理がなされていない土地よりも高額となること、及びそうした管理が継続されることで土地の資産価値が維持されることが指摘されており、このような判示をする前提として、本件土地の固定資産税評価額が認定されていることから、本件土地の判決時の価値について考慮されていると見る余地がある。これに対して、本判決においては、本件土地の属性や本件管理業務の性質から、本件管理業務の履行によるYの利得を認めており、本件土地の財産的価値の増加に特に言及することなくYの利得を認めている点に特徴がある。

(2) Yの利得とXの損失との因果関係について

⁶ 本判決の示した理路について、①本件土地の属性、②本件管理業務の内容・性質、③本件監理業務労務の性質との損失、④利得と損失の因果関係等と整理する見解がある（加藤新太郎「第120回 別荘地の管理と不当利得（費用利得）」NBL1311号（2026年）85頁）。

本判決は前記(1)のとおり認定した上で、本件管理業務という労務は、本件別荘地内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し、本件管理業務に要する費用は、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して、Yから管理費の支払を受けていないXには損失があることを認めた。

そして、YはXによる本件管理業務の提供により利益を受け、これによりXに損失を及ぼしたことを端的に指摘し、因果関係を認めており、原判決が、Xによる本件管理業務とYの利得との間の因果関係を最終的に否定したのとは異なる結論を採った。本判決は、Yが法律上の原因なく利益を受け、そのためにXに損失を及ぼしたことについては、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と指摘して因果関係を認めており、土地の経済的価値の点に特に言及することなく、本件管理業務により本件別荘地所有者に利益が生じるとしている⁷。

4 契約自由の原則について

本判決は、Yの得た利得は、本件管理業務という労務であり、Yが利得を得たことによるXの損失額は本件管理契約における「管理費相当額」とであると認定している。本判決に基づく、Yは本件土地を購入した結果、本件管理契約を締結しておらず、またXによる本件管理業務の提供を望んでいない場合でも、本件管理契約に基づく支払債務と同額の債務を負うこととなり、実質的にはXとYとの間に本件管理契約が成立することを認めたのと同様の結論となる。

本判決は、以下のとおり判示して、Yが管理費相当額を負担することを免れないと解することとは、契約自由の原則に反するものではないとしている。

- ・ Yは本件別荘地が、別荘地であることを認識して、その一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うるものではなく、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ない者がいることはうかがわれないこと

以上については、上記はいずれもYに契約締結の有無にかかわらず管理費相当額を支払わせることよりも、(Yが自身の出捐なしにXによる本件管理業務の提供という利益を得られるという意味において)フリーライドを問題視すべきであるという価値判断をしたことを述べたにすぎず、Yの意思にかかわらず利益の受領及びその対価の支払を強いられることはないという主張に対する回答とはなっていないとの指摘がなされている⁸。

⁷ 加藤・前掲注7) 85頁

⁸ 山城一真「判批」新・判例解説 watch 民法(財産法) No.286 (2026年) 95頁

本件でのＹは、Ｘとの間で本件管理契約を締結していないため、任意解除権だけでなく、法定解除権を持たない。それだけでなく、契約を締結していない以上、本件管理業務が不十分であったり、管理費相当額の増額がなされたりしたとしても何らの対抗手段を持たない⁹。このような不利益を回避するためには、Ｙとしては本件管理契約を締結することが考えられるが、本判決はこのように本件管理契約の締結を実質的に強制する一面を有するといえる。

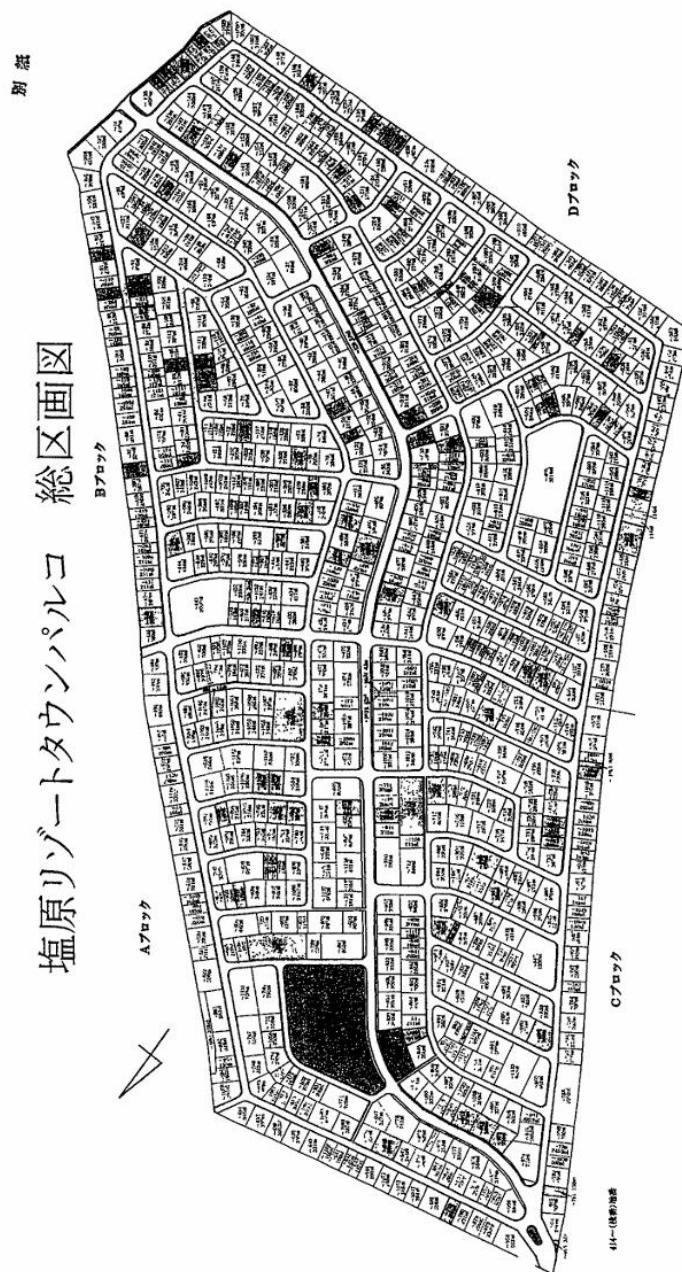
5 本判決の意義と今後の対応

本判決は、費用利得に該当する類型について最高裁としてはじめて判断した点において実務上重要な意義を有する。もっとも、本判決は、本件の事実関係の下において利得者であるＹがＸの損失を負担するべきとの結論を導いており、費用利得における「押し付けられた利得」の問題については、更なる議論が必要となる¹⁰。

⁹ 瀧・前掲注 5) 106 頁～112 頁、同趣旨の指摘をするものとして、山城・前掲注 4) 95 頁

¹⁰ 本件に関連する判例として、最判令和 7 年 6 月 30 日裁判所ウェブサイトがある。最高裁としては本件及び当該判例において統一的な判断をしている。

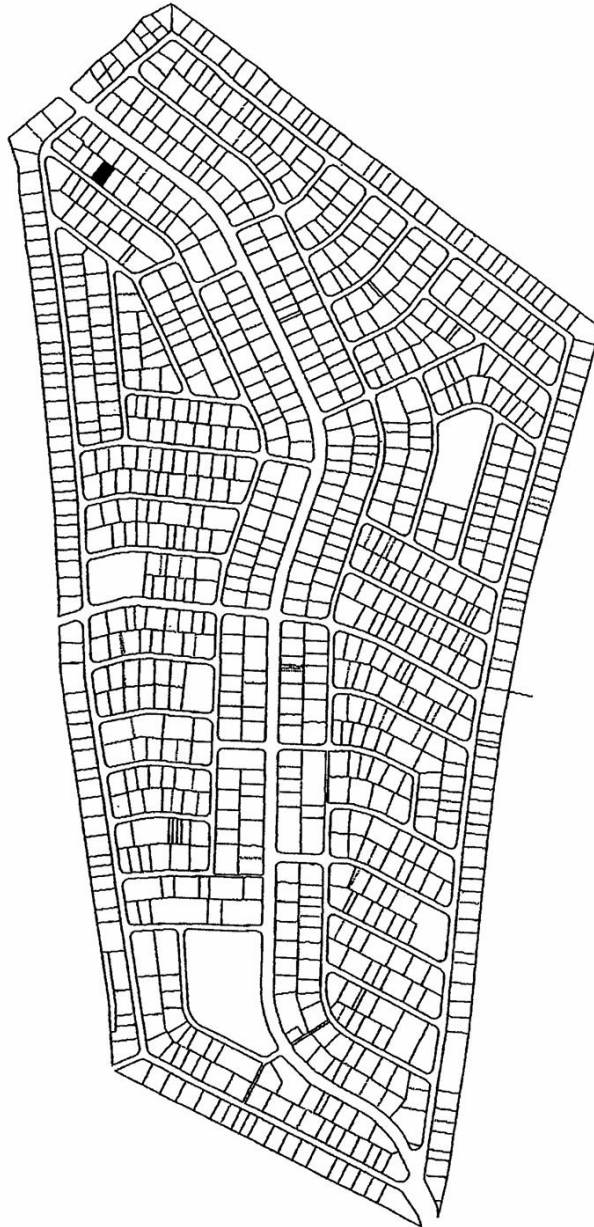
別紙



民集79巻4号 2147 (759)

別添材料土地所在地図

上巻林414-163



2148 (760) 民集79巻4号

【出典：最高裁判所民事判例集 79 巻 4 号 2147 頁～2148 頁】

【執筆者】



中澤 亮（弁護士）
Email: ryo.nakazawa@iwatagodo.com

慶應義塾大学法学部卒業、2008 年裁判官任官、2023 年弁護士登録。
訴訟・紛争処理に関する案件を主に取り扱う。その他、企業法務全般に関する法的助言、企業不祥事に関する調査等も手掛ける。



三上 夏輝（弁護士）
E-mail: natsuki.mikami@iwatagodo.com

早稲田大学法科大学院修了、2025 年弁護士登録。
独占禁止法・取適法に関する法的助言のほか、不動産案件等、企業法務全般の業務を取り扱う。

岩田合同法律事務所

1902 年(明治 35 年)、司法大臣や日本弁護士連合会会長を歴任した故・岩田宙造弁護士が「岩田宙造法律事務所」を開設したことに始まる、我が国において最も歴史のある法律事務所の一つです。開設当初より、我が国を代表する企業等の法律顧問として多数の企業法務案件に関与しております。日本法弁護士約 120 名が東京・札幌の両オフィスに所属し、日本語対応も可能な中国法弁護士、フランス法弁護士、米国各州弁護士資格を有する多数の弁護士のほか、特別招聘顧問として元最高裁判所長官大谷直人氏、特別顧問として前公正取引委員会委員長古谷一之氏、前金融庁長官井藤英樹氏が在籍しております。

〒100-6315 千代田区丸の内二丁目 4 番 1 号 丸の内ビルディング 15 階
岩田合同法律事務所 広報: newsmail@iwatagodo.com

※本ニュースレターは一般的な情報提供を目的としたものであり、法的アドバイスではありません。
また、その性質上、法令の条文や出典を意図的に省略している場合があり、また情報としての網羅性を保証するものではありません。個別具体的な案件については、必ず弁護士にご相談ください。