

---

**最近の判例から** (10) – 不当利得返還請求 –
 

---

## 区分所有建物の共用部分について生ずる不当利得請求は、区分所有者の団体のみ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、各区分所有者が請求権を行使することはできないとした事例

(最高判 平27・9・18 判時2278-63) 村川 隆生

---

マンションの区分所有者が、共用部分を第三者に賃貸した他の区分所有者に対して、賃料のうち、共用部分に係る持分割合相当額の支払を求めた事案において、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として、各区分所有者は、請求権を行使することはできないとした事例（最高裁平成27年9月18日判決 上告棄却 判例時報2278号63頁）

### 1 事案の概要

本件マンションの区分所有者Y（被上告人）は、Aとの間でYの専有部分並びに共用部分である塔屋及び外壁等を、賃料を月額28万円余する賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約はAの携帯電話基地局を設置する目的で締結されたものであり、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それぞれ設置された。

区分所有者X（上告人）は、Yに対し、不当利得請求権に基づき、Yが賃貸して得た賃料のうち、共用部分に係るXの持分割合相当額の支払を求めて提訴した。

（管理規約の定め）

- ① 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、各バルコニー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。
- ② 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、②と同様に無償で使用させることができる。
- ③ 区分所有者が無償で使用する①、②の部分の修理、保守及び管理の費用は、各使用者が負担し、その他の共用部分の修理及び管理は、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。

Xは、原審において請求を棄却されたことから上告受理の申立てを行った。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、上告人Xの請求を棄却した。

- (1) 所論は、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については、各区分所有者による行使が許されるというものである。
- (2) 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、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。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、上告人は、不当利得返還請求権を行使することができない。

### 3 まとめ

本判決について、ジュリスト1492号74頁（山口敬介立教大学准教授）では、「法は、建物区分所有目的という「共同目的達成の手段として」共用部分を区分所有者の共有としているのであり、裏を返せば、共用部分の共有は区分所有者の個人的な利益の実現のためのものではないのだから、共用部分から得られる収益に関する本件請求権について各区分所有者が有する行使権限も団体的規制に服させてよい、というのが本判決の考えかたであろう。」とし、「本件請求権の各区分所有者への帰属を認める点では従来の通説的見解に沿うものの、判旨のように、各区分所有者による権利行使制限の認定を緩やかに行う点で、団体的規制を相当程度広く認めたと位置付けよう」と解説されている。

また、本判決は、共用部分について生ずる不当利得請求権を各区分所有者が個別に行使できない場合があるかという点について、最高裁が初めて判断を示したものであり、規約の解釈の点を含め、実務的にも理論的にも重要な意義を有するものと考えられている（判例時報2278号64頁）。

（調査研究部上席主任研究員）