

最近の判例から

(13) - 別荘地の管理費 -

別荘分譲団地内の道路等を譲り受け管理を行っている管理業者の別荘地所有者に対する管理費請求が棄却された事例

(東京地判 平22・3・24 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

別荘地の開発分譲業者より団地内の私道等共益施設を譲り受け、管理業務を引き継ぎ行っている管理業者が、共益管理契約の締結を拒否している団地内の別荘地所有者に対し管理費の支払いを求めた事案において、別荘地所有者と開発分譲業者、または管理業者との間に管理費の負担に関する契約や規約等に基づく法律関係の成立は認められないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平22年3月24日 判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Yは昭和47年7月にAが開発分譲（約1000区画規模）した別荘地をAより購入した。

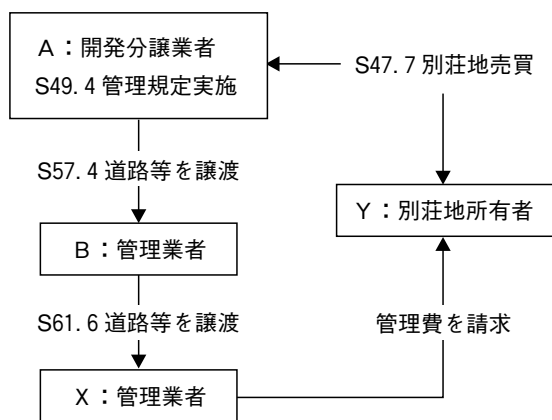
Aは、団地内の道路等を所有し維持管理を行っていたが、昭和49年4月を実施日として「土地・建物管理規定」を設け、1期間1区画当り別荘地管理費を1万2千円、建物管理費を2万4千円と定めて昭和52年以降、団地内の地権者一部より管理費を受け取っていた。なお、Yは、本件別荘地購入後、土地上に建物は建築せず、Aに対し管理費の支払いをしたことはなかった。

昭和53年3月、Aが破産宣告を受けたことにより、団地内は管理がなされずゴミの不法投棄がされるなど荒れた状態となったが、昭和57年4月、Bが団地内の道路等をAより譲受け、同年10月頃より道路等の管理業務を開始した。昭和61年6月、Bは分離独立させたXに道路等を譲渡し、その後Xは道路等の管

理業務を行うこととなった。

Xは、平成5年12月ころ、団地内の地権者に対し、団地内の道路の維持管理を目的とした通行地役権設定契約や共益管理契約の締結に応じるよう求めたが、Yはこれらの契約締結に応じなかった。

XはYに対し、昭和57年10月以降の共益管理業務に対する管理費112万円余の支払いを求めて提訴した。



2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Yの請求を棄却した。

(1) 共益管理契約に基づく管理費の請求について

Xは、開発分譲された別荘地においては、道路などの共益設備について管理費が支出されることが当然に予定されることから、Yは本件別荘地を購入したことにより、Aが共益設備の維持管理を行う対価として「土地・建

物管理規定」所定の1区画当たり年間1万2千円の管理料を負担することを明示的又は黙示的に約したというべきであると主張する。

しかしながら、別荘地の開発主体が行う管理業務により地権者が恩恵を受けているとしても、管理費の支払義務は、土地の売買契約の内容に当然に含まれるものではなく、開発主体が「土地・建物管理規定」に基づく管理費を別荘地購入者に請求するためには、別荘地購入者との間で土地売買契約とは別に管理費の支払に関する合意の成立が必要である。

ところが、AとYとの間で共益管理契約は締結されておらず、またYはBやXから、共益管理契約の締結を求められてもこれを拒否し管理費の支払には一切応じていない。

そうすると、AとY、B又はXと、Yとの間で、管理費の支払に関する合意が成立していたとは認め難いことから、共益管理契約に基づくXの管理費請求には理由がない。

## (2) 不当利得に基づく利得金の返還請求について

Xは、団地内の土地所有者であるYは、Xの管理行為によって恩恵を受け、共益管理費相応の利益を受けていると主張し、不当利得返還請求権に基づき、Yに対し管理料相当額の支払を求めている。

ところで、開発主体が行う管理業務によって別荘地購入者が受ける利益の程度や内容は一律ではなく、また、開発主体の管理業務による利益は主観によっても左右される金銭的評価の困難な利益であるから、別荘地購入者が「土地・建物管理規定」所定の管理料相当額の利得を得たと認めるためには、開発主体と別荘地購入者との間に、管理料の支払に関する契約や規約等に基づく法律関係の成立が必要である。

しかし、AとY、B又はXとYとの間に、管理費の負担に関する契約や規約が締結され

た証拠はないことから、Xの不当利得返還請求権に基づく請求は理由がない。

またXは、管理費の負担に関するYの義務は、マンションの区分所有者の義務と実質的に異ならないとも主張するが、所有権等の権利関係が一様ではない別荘地について、当然に建物の区分所有に関する法律の規定の趣旨を及ぼすことはできないというべきである。

## (3) 結論

以上により、Xの請求には理由がないからこれを棄却する。

## 3 まとめ

別荘地の団地道路等共益部分の維持管理業務について、管理契約の締結がなければ管理費の請求はできないとした本判決の結論は当然の帰結と思われるところであるが、「所有する別荘地について、私道を取得し管理をしているという業者から管理費を請求されたが支払う必要があるか？」といった相談が当機構にもよく持ち込まれることがあることから、参考事例としてご紹介させていただいた。

近年の同様の裁判例として、「別荘地土地所有者で構成する団体が、団体に加入しない土地所有者に対し管理共益費等の支払いを求めた事案において、団体への加入意思表示がない以上、管理共益費等の支払うべき法的根拠は見いだせないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 H22・1・19 判決 ウエストロー・ジャパン）」がある。

(調査研究部調査役)