

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第294回）検討報告〉

マンション管理組合から返還時の所有者である買主に返還された管理費等の余剰金につき、特段の事情により売主の不当利得返還請求が認められた事例

（賃料等請求事件）

◎東京高裁 平成25年 6月26日判決
平24（ツ）189号（上告棄却）
ウエストロー・ジャパン

調査研究部

（研究理事・調査研究部長：小林正典）

はじめに

第294回の委員会では、リースバックしたマンションの1室について、売主（賃借人）が賃料を一部未払いのまま退去したとして、買主（賃貸人）が未払賃料等の支払を売主に請求したのに対し、売主は、建物明渡し後のマンション管理組合総会決議により、買主に返還された管理費等の余剰金は不当利得にあたるとして、当該返還管理費等と未払賃料との相殺を主張した事案（東京高裁 平成25年 6月26日判決）を取り上げた。

本件は、売主Y1（被上告人・原審被控訴人・第一審被告）が居住する分譲マンションの一室（以下「本件建物」という）を、将来買戻す約束のもと、買主Xら（共有、上告人・原審控訴人・第一審原告）に売却し、本件建物の管理費等についてはY1が負担する約定で賃借したが、その約3年後、Y1は本件建物を買戻すことができず、賃料の一部を滞納したまま賃貸借契約が終了し、建物明渡しがなされたことから、XらがYらに対し未払賃料等の支払を請求した事案である。

一方、Yらは、建物明渡し3か月後のマンション管理組合総会、及びその2年後のマン

ション管理組合総会で、Y1が支払い続けてきた管理費等の余剰金につき、区分所有者への返還が決議されたことから、Yらは、その返還金がXらの不当利得にあたるとして、未払賃料との相殺を主張した。

第一審・控訴審とも、Xらが受け取った管理費等の余剰金は不当利得にあたるとして、Yらの相殺の主張を認めた。これを不服としたXらは上告をしたものの、上告審もこれを棄却した。

委員会では、マンション管理組合が修繕積立金や管理費の返還を行うことの是非、これを行うとした場合の返還先等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）において、修繕積立金等の返還がなされた時の売買契約上の定め等について報告されたので一部紹介する。

＜ワーキング意見＞

○修繕積立金等の管理組合から区分所有者への返還について

- ・管理費や修繕積立金が管理組合から区分所有者に返還されるケースは、ほとんど目にしたことがない。

○修繕積立金等の返還があった、もしくは一時金の徴収があった等による紛議について

- ・分譲マンションの媒介にあたっては、管理会社から「管理に係る重要事項調査報告書」を徴求して重要事項説明書を作成しているが、売買契約締結時点で管理組合において既に管理費の値上げが決議されていたにもかかわらず、その情報提供が管理会社からなされなかったため、紛議になった例はある。
- ・かかる事態を回避するために、売買契約締結までに管理組合の議事録をできるだけ閲覧するよう担当者を指導している。

○修繕積立金等の返還があった場合の取扱いに関しての売買契約上の定めについて

- ・そもそも返還されること自体がほとんどないので、契約書の雛形はこれを想定したものにはなっていない。
- ・売買対象物件の公租公課や果実については引渡し時点で区分する旨の定めがされていることから、当該規定によって区分することになるのではないか。

○本件判決に対する印象について

- ・本来であれば、管理費等の支払義務者は区分所有者であるし、売買により権利・義務は承継されていると考えられるので、管理費等の返還があった時点の区分所有者が受領する権利があると思われ、本事例は、X・Y間の関係や事情を考慮したうえでのものであり、一般的な考え方を示したものではないと思われる。

<事務局意見>

本件判決では、管理費等の余剰金の売主の買主に対する不当利得返還請求が認められた

が、これは、本件事案における売主・買主間の取引経緯等の事情から認められたもので、特段の事情がなければ、マンション管理組合が管理費等の余剰金を返還する場合、その返還する相手先は現存する区分所有者になるものと思われる。

しかし現時点では、建物の区分所有に関する法律、マンション標準管理規約において、余剰管理費等を返還する場合の明確な規定（決議要件・配分方法・返還先等）の定めはなく、公序良俗違反と判断される配分方法を決議したマンション管理組合の事案も見られる（3. 参考資料〔参考裁判例〕I 参照）。

このことにつき委員会において「①区分所有法、マンション標準管理規約に、管理費等を区分所有者に返還する場合の規定が定められていないことは、制度的欠陥ではないか。②一旦積み立てられた管理費等が余剰金として分配されることは、健全なマンション運営において大きな問題である。投資家や修繕積立金を積む慣習のない外国人等が多数の議決権を取得し、積立金の一部返還を求めた後に売り抜け、その後の区分所有者が、払い戻された積立金の負担を背負わされる懸念も考えられる。③一旦積み立てられた修繕積立金等は、区分所有者に返金することはできない、もしくは、建替え決議と同様、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数とするなどの規定をおくべき。」との指摘がなされているが、傾聴すべき重要な意見であると思われる。（2.委員会における指摘事項 参照）

1. 委員会資料

<当事者>

上告人（原審控訴人・第一審原告）

：X 1 買主・賃貸人 法人 持分2/3

上告人（原審控訴人・第一審原告）

：X 2 買主・賃貸人 個人 持分1/3

被上告人（原審被控訴人・第一審被告）

：Y 1 売主・賃借人 個人

被上告人（原審被控訴人・第一審被告）

：Y 2 Y 1 の妻

（関係者）

A：X 1 元代表者と Y 1 の共通の知人
（宅地建物取引業者の代表者）

<判決の内容>

[主文]

- 1 本件上告をいずれも棄却する。
- 2 上告費用は上告人らの負担とする。

[理由]

上告人らの上告理由について

- 1 本件は、Y 1 に東京都荒川区〈以下省略〉所在の a マンション b 号室（以下「本件建物」という。）を賃貸していた X らが、Y 1 に対しては賃貸借契約に基づき、Y 1 の妻である Y 2 に対しては日常家事債務の連帯責任に基づき、滞納賃料 76 万 8186 円及びこれに対する平成 24 年 3 月 8 日から支払済みまで約定の年 1 割 2 分の割合による遅延損害金の連帯支払を求めた事案である。

- 2 原審が適法に確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

- (1) Y 1 は、平成 2 年 3 月、本件建物を買受、これを所有していたが、平成 18 年 5 月 17 日、X らに対し、本件建物を代金 3150 万円で売却した。売買代金のうち 457 万円は、Y 1 から X 1 に対する貸付金とし、代金が支払われたこととされた。また、売買代金額を定めるに当たって、将来管理費等の余剰金の返還を受けることは前提とされていなかった。

Y 1 と X らは、上記売買に際し、Y 1 が上記売買から 3 年以内に本件建物を買戻金

額を別途定めて買い戻す旨を合意した。

- (2) X らは、平成 18 年 5 月 17 日、Y 1 に対し、本件建物を賃貸借期間同月 23 日から 3 年間、賃料 1 か月 21 万 5000 円、毎月末日までに翌月分払、遅延損害金年 1 割 2 分との約定で賃貸し（以下「本件賃貸借契約」という。）、本件建物を引き渡した。

本件賃貸借契約では、本件建物に係る管理費、共益費及び修繕積立金（以下、これらを「管理費等」という。）、駐車場料金並びに付属施設使用料等は、Y 1 の負担とされた。

- (3) X らと Y 1 は、平成 21 年 3 月 31 日、本件賃貸借契約を終了させ、Y 1 は、同日、本件建物を明け渡した。

平成 21 年 3 月 31 日時点の Y 1 の未払賃料は、平成 20 年 10 月分が 2 万 1500 円、同年 11 月分から平成 21 年 3 月分までが各 21 万 5000 円の合計 109 万 6500 円であった。

- (4) Y 1 は、平成 2 年 3 月の本件建物の買受け後、平成 21 年 3 月 31 日の本件建物の明渡しまで、一貫して管理費等の支払を継続し、同日までの管理費等について、X らを含め他の者が支払ったことはない。

- (5) Y 1 は、X らに対し、又は X らに代わって、平成 21 年 4 月 30 日、同月分の管理費等相当額 4 万 9770 円を、同年 5 月 1 日、未払賃料として 21 万 5000 円を、同月 31 日、同月分の管理費等及び駐車場代相当額 7 万 2770 円を支払った。

これを未払賃料及び各支払日までの遅延損害金に充当した結果、平成 21 年 5 月 31 日時点の未払賃料は、平成 20 年 12 月分が 15 万 5990 円、平成 21 年 1 月分から同年 3 月分までが各 21 万 5000 円となり、同年 5 月 31 日までの遅延損害金は 0 となった。

- (6) a マンション管理組合は、平成 21 年 6 月 28 日に行われた第 19 期総会で、同年 3 月 31

日までに支払われた管理費等のうち全体管理費の余剰金を本件建物を含むマンションの区分所有者に返還することを決議した。

上記決議により、Xらに対し、平成21年10月から平成23年9月まで、管理費等の徴収に際し、1か月当たり1万9038円（合計45万6912円）が減額された。

- (7) a マンション管理組合は、平成23年6月26日に行われた第21期総会で、平成21年3月31日までに支払われた管理費等のうち、第9期及び第12期に修繕積立金に振り替えたものを全体管理費に戻したことによる余剰金及び第19期末の時点で全体管理費の余剰金から除いていた分の余剰金を本件建物を含むマンションの区分所有者に返還することを決議した。

上記決議により、Xらに対し、平成23年9月29日、一時金として28万2548円が支払われた。

- (8) Xらは、Yらに対し、平成23年6月23日付けで未払賃料84万1983円及びこれに対する遅延損害金について支払督促を申し立て、支払督促正本は、同年7月9日、Yらに送達された。

Xらは、Y1に対し、平成23年8月3日に到達した書面（以下「8月3日書面」という。）で、「約定に基づき各月の未払賃料に対して発生する年12%の割合による遅延損害金のうち、それぞれ賃料の支払期限から1年を経過した日までに発生する分につき、民法405条に基づき当該日において元本に組み入れる」旨及び「組入れ後元本に対して発生する遅延損害金のうち、組入れから1年を経過した日において当該日までに発生した分につき元本に組み入れる」旨の意思表示をした。

- (9) Y1は、Xらに対し、平成23年11月8日の第1審の口頭弁論期日において、Y1の

管理費等余剰金返還債権をもって、Xらの賃料債権とその対当額において相殺するとの意思表示をした。

- (10) Y1は、Xらに対し、平成24年3月7日、賃料として33万円を支払った。

3 原審は、上記事実関係の下において、大要、次のとおり判断した。

- (1) 不当利得が、形式的、一般的には正当視される財産的価値の移動が実質的、相対的には正当視することができない場合に、公平の理念に従ってその調整を図る制度であることに鑑みれば、本件の具体的な事情（とりわけ、2の(1)、(2)、(4)）の下では、XらとY1との間においては、Y1が管理費等の余剰金の返還を受ける正当な利益を有していると解するのが相当である。

したがって、Xらが管理費等の減額徴収又は一時金の支払という方法で返還を受けた管理費等の余剰金合計73万9460円は、不当利得に当たり、Y1は、Xらに対し、上記管理費等の余剰金に係る返還請求権を有する。

- (2) 民法405条は、債権者が元本組入れの意思表示をした時点において利息（遅延損害金も含むと解される。）を元本へ組み入れることができる旨を規定しているところ、Xらは、組み入れる遅延損害金として、それぞれ賃料の支払期限から1年を経過した日までに発生する分としているから、平成23年8月3日現在、元本へ組み入れられる遅延損害金は、平成20年12月分の賃料につき平成21年6月1日から同年11月30日までの9385円、同年1月分の賃料につき同年6月1日から同年12月31日までの1万5126円、同年2月分の賃料につき同年6月1日から平成22年1月31日までの1万7317円、平成21年3月分の賃料につき同年6月1日

から平成22年2月28日までの1万9296円となる。

- (3) Y1のXらに対する管理費等の余剰金に係る返還債権と本件建物の賃料債権等との相殺適状は、遅くとも平成23年9月29日であるところ、相殺適状時の各月の未払賃料元本及びその平成21年6月1日から平成23年9月29日までの遅延損害金の合計額は、102万6232円となり、相殺後、未払賃料は、平成21年2月分が7万1772円、同年3月分が21万5000円の合計28万6772円となる（遅延損害金は、0である。）。

Y1は、Xらに対し、平成24年3月7日、賃料として33万円を支払ったが、同日時点の未払賃料及びその遅延損害金の合計額は、30万1837円であるから、2万8163円の過払が生じている。

したがって、XらのY1に対する本件建物の賃料債権及びその遅延損害金は、既に消滅しており、XらのY1に対する賃料等の請求及びY2に対する日常家事債務に基づく請求はできない。

- 4 原審の判断のうち、3(1)の判断は是認することができるが、3(2)の判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

- (1) Xらは、管理費等の余剰金は、管理組合又は現在の区分所有者全員に団体的に帰属するから、現在の区分所有者のみを対象者として管理費等を減額したほか、余剰金を現金で返還したaマンション管理組合の総会決議は、何ら違法なものではなく、Xらに不当利得は成立しないにもかかわらず、Xらに不当利得を認めた原判決には、民法703条及び建物の区分所有等に関する法律の解釈を誤った違法があると主張するが、原判決は、Y1にaマンション管理組合に

対する余剰金の返還請求権があると判断したのではなく、XらとY1との間においては、Y1が余剰金を受け取る正当な利益を有しているとして、Xらに不当利得を認めたものであるから、論旨は、原判決を正解しないものといわざるを得ず、採用することができない。

- (2) Xらは、Xらが8月3日書面でした元本組入れの意思表示は、「元本の組入れ時点までに生じた遅延損害金の全額を元本に組み入れる」というものとして解釈すべきであるにもかかわらず、原判決は、上記元本組入れの意思表示の時点で発生していた遅延損害金の一部のみに限定して元本への組入れを行っているから、Xらの意思表示の解釈を誤っていると主張する。

原審は、Xらが8月3日書面で「約定に基づき各月の未払賃料に対して発生する年12%の割合による遅延損害金のうち、それぞれ賃料の支払期限から1年を経過した日までに発生する分につき、民法405条に基づき当該日において元本に組み入れ」る旨の意思表示をしたと認定したことから、平成20年12月分の賃料につき平成21年11月30日までの、平成21年1月分の賃料につき同年12月31日までの、同年2月分の賃料につき平成22年1月31日までの、平成21年3月分の賃料につき平成22年2月28日までの各遅延損害金を元本に組み入れた。

しかしながら、原審は、Xらは8月3日書面で上記部分に続けて「組入れ後元本に対して発生する遅延損害金のうち、組入れから1年を経過した日において当該日までに発生した分につき元本に組み入れる」旨の意思表示もしたと認定したのであるから、Xらが8月3日書面でした元本組入れの意思表示を合理的に解釈するならば、Xらは、「元本の組入れ時点までに生じた遅

延損害金の全額を元本に組み入れる」との意思表示を行ったものと解すべきである。

そうすると、原判決は、Xらが8月3日書面でした元本組入れの意思表示の解釈を誤ったといわざるを得ない。

- 5 しかしながら、Xらが8月3日書面でした元本組入れの意思表示を「元本の組入れ時点までに生じた遅延損害金の全額を元本に組み入れる」との意思表示と解したとしても、次のとおり、Y1が、Xらに対し、平成24年3月7日、賃料として33万円を支払ったことにより、XらのY1に対する本件建物の賃料債権及びその遅延損害金は、既に消滅している。

- (1) 平成21年5月31日時点の未払賃料は、平成20年12月分が15万5990円、平成21年1月分から同年3月分までが各21万5000円であった(2(5))から、8月3日書面により元本に組み入れられる遅延損害金の額は、平成20年12月分が4万0719円、平成21年1月分から同年3月分までが各5万6123円となる。

$$155990 \text{円} \times 0.12 \times 794 / 365 = 40719 \text{円}$$

$$215000 \text{円} \times 0.12 \times 794 / 365 = 56123 \text{円}$$

したがって、組入れ後の元本は、平成20年12月分が19万6709円、平成21年1月分から同年3月分までが各27万1123円であり、平成23年8月3日時点では、遅延損害金は0である。

- (2) 平成21年9月29日の相殺適状時(2(6)、(7))には、未払賃料に関し、それぞれ、同年8月4日から同年9月29日までの遅延損害金が発生しており、その額は、平成20年12月分が3686円、平成21年1月分から同年3月分までが各5080円であり、合計1万8926円である。

$$196709 \text{円} \times 0.12 \times 57 / 365 = 3686 \text{円}$$

$$271123 \text{円} \times 0.12 \times 57 / 365 = 5080 \text{円}$$

被控訴人Y1のXらに対する73万9460円の返還債権との相殺により、遅延損害金全額、平成20年12月分及び平成21年1月分の各未払賃料並びに同年2月分の賃料のうち25万2702円が消滅する。

$$739460 \text{円} - 18926 \text{円} - 196709 \text{円}$$

$$- 271123 \text{円} = 252702 \text{円}$$

したがって、相殺後の未払賃料は、平成21年2月分のうち1万8421円と平成21年3月分の27万1123円である。

- (3) Y1が33万円を支払った平成24年3月7日時点(2(10))では、未払賃料に関し、それぞれ、平成23年9月30日から平成24年3月7日までの遅延損害金が発生しており、その額は、平成21年2月分が968円、同年3月分が1万4261円である。

$$18421 \text{円} \times 0.12 \times 160 / 365 = 968 \text{円}$$

$$271123 \text{円} \times 0.12 \times 160 / 365 = 14261 \text{円}$$

したがって、平成24年3月7日時点の未払賃料及び遅延損害金の合計額は、30万4773円であり、33万円の弁済により、2万5227円の過払が生じている。

以上によれば、原判決におけるXらの主張の解釈の誤りは、判決の結論には影響を及ぼさないから、この旨をいう上告理由は、理由がないことに帰する。

- 6 よって、本件上告はいずれも理由がないから、これを棄却することとして、主文のとおり判決する。

【時系列】

年月日	内容
平成 2 年 3 月 20 日	・ Y 1 は、新築された本件建物を事業主より購入した。
平成 18 年 3 月頃	・ Y 1 が経営する会社の業況が思わしくなかったことから、Y 1 は、本件建物のセール&リースバックをAに相談した。Aは、XらをY 1 に紹介した。
平成 18 年 5 月 17 日	・ Y 1 は、Xらに本件建物を 3150 万円で売却した。その際に、将来別途金額を定め、Y 1 が本件建物を買戻すことが合意された。なお、代金の内 457 万円は、Y 1 からX 1 への貸付金とされた。 将来の管理費等の余剰金の返還は、価格決定時の前提とはされなかった。 ・ 本件建物について、XらとY 1 との間で賃貸借契約が締結され、引渡された。 管理費等については、Y 1 が直接管理組合に支払うこととされた。
平成 21 年 3 月 31 日	・ XらとY 1 は、賃貸借契約を終了させ、Y 1 は本件建物を明渡した。この時点で、Y 1 の未払賃料は 109 万円余りであった。 管理費等については、Y 1 が退去するまで一貫して支払っていた。
平成 21 年 5 月 31 日	・ 4/30～5/31 にY 1 は未払賃料の一部・管理費等をXらに対し、またはXらに代わって支払い、同日時点で未払賃料は、80 万円余となった。
平成 21 年 6 月 28 日	・ 本件建物があるマンションの管理組合第 19 期総会において、管理費余剰金の返還が決議され、Xらに対し、平成 21 年 10 月～平成 23 年 9 月まで、管理費等の徴収に際し、1 か月当たり 19,038 円（合計 456,912 円）が減額された。
平成 23 年 6 月 23 日	・ Xらは、Yらに対して未払賃料等 84 万円余の支払督促を東京簡裁に申し立てた。 7/9 に支払督促正本がY 1 に送達された。
平成 23 年 6 月 26 日	・ 管理組合の第 21 期総会が開催され、平成 21 年 3 月 31 日までに支払われた管理費等のうち、第 9 期及び第 12 期に修繕積立金に振り替えたものを全体管理費に戻したことによる余剰金及び第 19 期末の時点で全体管理費の余剰金から除いていた分の余剰金を、本件建物を含むマンションの区分所有者に返還することを決議した。
平成 23 年 8 月 3 日	・ XらからY 1 に到達した書面で、Xらは、遅延損害金のうちそれぞれ賃料の支払期限から 1 年を経過した日までに発生する分につき、民法 405 条に基づき当該日において元本に組み入れる旨の意思表示をした。
平成 23 年 9 月 29 日	・ 6/26 の総会決議に基づき、管理組合からXらに 28 万円余が支払われた。
平成 23 年 11 月 8 日	・ 第一審の口頭弁論期日において、Y 1 はXらに対し、Y 1 の管理費等余剰金返還債権をもってXの賃料債権とその対当額において相殺するとの意思表示をした。
平成 24 年 2 月 17 日	・ Yらの相殺の抗弁を認め、Yらに 31 万円余の支払を命じる第一審判決が言渡された。
平成 24 年 3 月 6 日	・ Xらは第一審判決を不服として東京地裁に控訴した。
平成 24 年 3 月 7 日	・ Y 1 は、賃料等として 33 万円をXらに支払った。
平成 24 年 7 月 20 日	・ 控訴審において、Xらの控訴が棄却された。その後、Xらは東京高裁に上告した。
平成 25 年 6 月 26 日	・ 上告審において、Xらの上告が棄却された。

2. 委員会における指摘事項

[管理費・修繕積立金に余剰があるとした区分所有者への返還の問題点について]

- ・区分所有建物は存在する間、通常予想される大規模修繕のほか、予期していなかった震災等による損害対応が必要となる可能性もあり、管理費・修繕積立金に積立金が十分あるとして、区分所有者に資金を返還してしまうことは、健全なマンションの管理運営上問題点が大きいと思われる。
- ・昨今、短期的利益を追求する投資家、修繕積立金を積み立てる慣習のない外国人所有者が増えてきているとの話もあり、それらの者がマンション管理組合の議決権の多数を取得し、余剰があるとして積立金の取り崩しを請求し、払い戻しを受けた後に当該マンションを売り抜け、結果その後の区分所有者が払い戻された積立金の負担を背負わされることになることも考えられる。
- ・また、マンション管理組合が、修繕積立金として資金を集めて運用し、結果余剰があったとして区分所有者に分配した場合、金融商品取引法上の問題が懸念されないだろうか。
- ・現在、区分所有法、マンション標準管理規約には、管理費等を区分所有者に返還する場合の規定は定められていないが、これは制度的欠陥ではないだろうか。「一旦積み立てられた修繕積立金等は、区分所有者に返金することはできない、もしくは、建替え決議と同様、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数とする（この場合、返還先は決議時点の区分所有者とする）」などの規定をおくべきではないかと思われる。

[返還を行う相手方について]

- ・積立金等の返還は望ましくないと考えるが、返還するとすれば、返還決議時点の区分所有者への返還が妥当と考えられる。

3. 参考資料

[参考裁判例]

- I. 余剰修繕積立金の分配方法に関する事例
 ○マンション管理組合の修繕積立金の一部返還において、居住年数に応じて配分返金する旨の決議は、公序良俗に違反し無効であるとされた事例（平成28年1月18日 福岡地裁小倉支部 ウエストロー・ジャパン）

(裁判所の判断)

取り崩した修繕積立金を居住査定期間に応じて配分・返金することは、区分所有者間の利害の衡平を著しく害する不合理な結果をもたらすこととなるから、このような結果をもたらすマンション管理組合の決議は、公序良俗に違反し、無効であるというべきである

(事案)

各区分所有者の持分割合がほぼ同等であるマンションの管理組合総会において、修繕積立金の一部返金に関して理事らが主導して、「居住年数に応じて配分する」旨の決議を行ったことから、その組合員である区分所有者の1人が、その決議無効の確認を求めたもの。

- II. マンション建替決議に反対し建物売渡請求を受けた区分所有者は、管理組合の余剰金の返還を求めることができるかについて判断された事例

○マンション建替決議に反対した区分所有者へ事業主が行った建物売渡請求における建物の時価が争われた事案において、事業主が売渡請求をし、代金の大半を預託した後に事業主に支払われた管理組合の解散に伴う返還金（余剰分配金）については、売渡請求を受けた区分所有者らに返還を求める

権利はないとした事例（平成16年7月14日
東京高裁 判例時報1875-52）

（裁判所の判断）

余剰分配金は、余剰分配金発生時の区分所有者が取得すべきものであり、決議反対区分所有者らが建物売渡請求者らに対してその返還を求める法的権利はないから、建物売渡請求者がこれを受領したことは何ら権利の濫用には当たらない。

Ⅲ. その他参考裁判例

＜組合財産に関するもの＞

1. 昭和39年10月15日 最高裁 昭35（オ） 1029号

（裁判要旨）

①法人に非ざる社団が成立するためには、団体としての組織をそなえ、多数決の原則が行なわれ、構成員の変更にかかわらず団体が存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確定していることを要する。

②法人に非ざる社団がその名においてその代表者により取得した資産は、構成員に総会的に帰属するものと解すべきである。

（事案）

社団法人の支部の名称を有する団体に、借地権を有する権利能力が認められるかが争われた事案

2. 昭和7年12月10日 大審院（民集11巻 2313頁）

（裁判要旨）

組合財産は、普通の共有と性質を異にし、組合の共同の目的を達するために結合した一種の団体財産としての組性質を有する。

（事案）

組合員の一人が、組合脱退に際し組合財産のうち可分債権を残存組合員のみの共有とする旨を、残存組合員と合意した場合において、債権譲渡の通知が必要か、が争われた事案。

＜譲渡担保に関するもの＞

3. 昭和46年3月25日 最高裁 昭42（オ） 1279号

（裁判要旨）

貸金債権担保のため債務者所有の不動産につき譲渡担保契約を締結し、債務者が弁済期に債務を弁済すれば、右不動産を債務者に返還するが、弁済をしないときは右不動産を債務者の弁済に代えて確定的に債権者の所有に帰せしめるとの合意のもとに所有権移転登記が経由されている場合において、債務者が弁済期に債務の弁済をしないときは、債権者は、目的不動産を換価処分するかまたはこれを適正に評価することによって具体化する価額から債権額を差し引き、残額を清算金として債務者に支払うことを要するのであって、債権者が、この担保目的実現の手段として、債務者に対し右不動産の引渡ないし明渡を請求する訴を提起した場合に、債務者が清算金の支払と引換えにその履行をなすべき旨を主張したときは、特段の事情のある場合を除き、債権者の右請求は、債務者への清算金の支払と引換えにのみ認容されるべきものと解するのが相当である。