

## 最近の判例から (13)－電気料金－

# 支払済み電気料金について管理会社による請求が過大であったとする区分所有者による過払金相当額の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・12・27 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

ビルの区分所有者らが、管理業務の一環として電気料金の計算・請求を行っていた管理会社に対し、その請求内容に誤りがあり過大な電気料金を支払ったとして、過払金相当額の支払いを求めたものの、その請求が全て棄却された事例（東京地裁 平成28年12月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

昭和61年3月に竣工した東京都千代田区内に所在する区分所有建物（以下「本件ビル」という）において、竣工当時の区分所有者であったA・B（ともに個人）・C（法人）らは、竣工直後にY（被告・法人）に本件ビルの管理を委託する契約（以下「本件委託契約」という）を締結した。本件ビルの電力会社からの回線は1本のみであったため、Cが電力会社と電気供給契約を締結し、本件ビル全体の電気料金を一括して支払い、各区分所有者はYの計算に基づくCからの請求に従い、電気料金を支払うこととなった。また、基本料金はトランス容量の比率により按分し、従量制電気料金単価は電力会社のものより割高な単価が使用された（以下「本件計算方法」という）。

その後、平成2年にBの死去によりX2（原告・個人）が、平成7年にAの死去によりX1（原告・個人）が、それぞれ区分所有者となった。

平成25年9月に、Xらを含むC以外の区分所有者が、過去の電気料金に過払いがあった

として、Cに対して過払分の返還を求めたところ、翌年7月に和解契約が締結され、CはXらを含む他の区分所有者に対し、過去10年分の過払金相当額とする金額を支払った。

Xらはこの支払いのみでは納得できず、①電気料金の計算方法について合意はなかった、②計算方法が不合理であった、③Yが計算方法に合意があったと信じて請求を続けたことは善管注意義務違反にあたる、等と主張し、竣工時からの過払金総額であるとする1,510万円余からCより支払いを受けた分を差し引いた711万円余の支払いをYに求めて、平成27年7月に本訴を提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を全て棄却した。

(1) 電気料金計算方法の合意の有無について

①Cは、本件ビルの新築当時に他の区分所有者との間で、本件ビルの電気料金の精算にあたり、本件計算方法を用いる旨の合意があり、それを前提として、Yとの間で本件委託契約を締結したと認識していること、②X2は、本件ビルの建築時の打ち合わせにおいて、各区分所有者はCからの請求に基づいてCに電気料金を支払う旨の説明を受け、本件ビルの竣工時に、本件ビルの施工業者から、本件ビルの電気料金のうち基本料金についてはトランス容量で按分する旨の説明を受けたことを認めていること、③Yは、本件ビルの新築当初から、各区分所有者及びCとの本件委託

契約において、電気料金に関する事務を受託していたに過ぎないから、新築当初に電気メーターの検針結果の集計及び請求書の作成を行うに際し、各区分所有者とCの間の合意がないのにYが独自に本件計算方法を用いることを決定したことは考え難いこと、④Yは、本件委託契約締結直後の実情は不明であるが、最近ではコンピューターの画面上で、既に設定されている基本料金の按分比率と従量制電力料金の単価に基づいて機械的に各区分所有者の電気料金を計算し、各区分所有者に対する請求書を発行していること、⑤A・B・Xらを含む各区分所有者は、本件委託契約の締結当初から平成25年9月頃まで計27年にわたり、本件計算方法にしたがって行われたCからの電気料金の請求について異議を述べることなく電気料金を支払ってきたこと、以上の事実を総合すると、各区分所有者とCとの間で、合意したことを示す書面はないが、C及び各区分所有者がYと本件委託契約を締結した当時から、Cと各区分所有者の間には、本件計算方法を用いる旨の合意があり、Yは、それに基づいて各区分所有者の電気料金を計算してきたと認めるのが相当である。

## (2) 計算方法が不合理であったかについて

Yが電力会社に確認したところ、1棟の建物の中の基本料金の配分の方法については、使用量、トランス容量、面積等により按分する方法があり、それぞれ長短がある旨、基本料金は容量により支払うものなので、トランス容量により基本料金を按分するのは不適切ではない旨回答したことが認められるから、基本料金をトランス容量で按分したのは不合理であったとはいえない。Cは、電気供給契約を締結し、電気料金の支払いに関する事務を行うとともに、受変電設備を所有し、その維持管理を行っていたことが認められるから、各区分所有者に対して請求する際の単価

を電力会社の単価より高く設定したことが不合理とまではいえない。

## (3) Yに善管注意義務違反があるかについて

Cと各区分所有者の間には、本件計算方法を用いる旨の合意があったのであるから、Yに善管注意義務違反があったとはいえない。

仮に、その合意がなかったとしても、Yは、本件委託契約において、電気メーターの検針、集計及び請求書作成の事務の代行を受託していたに過ぎず、その合意内容は不合理とはいえないこと、Yの作成した電気料金の請求書について、各区分所有者からは長年にわたって異議が出ることはなかったことからすると、Yに善管注意義務違反があったとはいえない。

## 3 まとめ

本件は、各区分所有建物の負担する電気料金が、電力会社の料金より割高であったとしても、これについて合意があったと窺えることから、請求等の事務を担った管理会社の責任は認められなかった事例である。

電気・水道料金について、区分所有建物においては、管理組合等が一括して供給者に支払い、これを各区分所有者に按分して請求する、また、賃貸ビル等では、所有者等が一括して供給者に支払い、これを賃借人に請求する、という方法は、一般的に行われていることかと思われる。供給会社の料金と区分所有者や賃借人に請求する料金に差異があってはならないというわけではないが、賃貸借の媒介においては、これが「借賃以外に授受される金銭」にあたる可能性があり、これについて争われた事例（東京地裁 平26・7・15 RETIO 98-142）も見られることから、トラブル回避のためにも、賃借予定者に対する説明の必要はあると言えよう。