

最高裁主要判例解説 【区分所有建物に関する判例—管理組合・管理規約/管理費・修繕費】

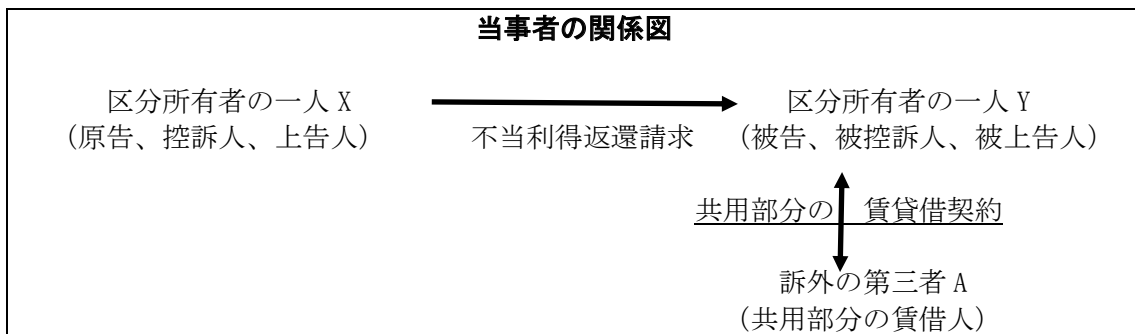
## マンションの共用部分の賃料に関する 請求権についての決議・規約の効力

(平成27年9月18日最高裁第二小法廷判決)

明海大学不動産学部教授 周藤 利一

### 判決のポイント

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につき生ずる不当利得返還請求権を区分所有者の団体のみが行使す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、各区分所有者は、その請求権を行使することができないとされたこと。



### 1. 事案の概要

- ① 被上告人Yは、平成9年5月、Aとの間で、本件マンションのうち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貸する旨の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）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。本件賃貸借契約の賃料は月額28万2千円、うち共用部分の使用の対価に相当する部分は12万2千円である。
- ② 本件マンションの管理規約には、次のような定めがある。
  - ア. 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（ウの管理等の費用を除く。）専用させることができる（9条1項）。
  - イ. 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、アと同様に無償で使用させることができる（9条2項本文。以下「無償使用条項」という。）。
  - ウ. 区分所有者が無償で使用するア、イの部分の修理、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、保守及び管理は、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（12条1項）。

- ③ 上告人Xは、Yは②イの定めという事務所所有の区分所有者であるが、アンテナの支柱、ケーブルの配管部分等はこの定めという事務所用冷却塔及び店舗・事務所用袖看板等に当たらない。したがって、Yは、本件賃貸借契約に基づき共用部分を第三者に賃貸して賃料を得たことにより、法律上の原因なく上告人の持分割合相当額の利益を受け、そのために上告人に損失を及ぼしたことになり、同額について不当利得が成立する旨主張し、不当利得返還請求権に基づき、Yが本件マンションの共用部分を第三者に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金員及びこれに対する遅延損害金の支払を求めた。

## 2. 第一審判決・第二審判決

### (1) 第一審判決

第一審は、Yの使用は、無償使用条項に基づき、無償使用の許可を得て行われてきたものであると認定するとともに、無償使用条項は、区分所有法30条3項等により無効であるとのXの主張に対し、同項は、同項に定める諸事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように規約を定めなければならないと規定しているのみで、費用負担や収益収取をすべて平等にしなければならないと定めているわけではないと判示し、Xの請求を棄却した。（平成24年1月30日横浜地裁判決、ウェストロージャパン）

### (2) 第二審判決

Xが控訴したところ、控訴審は、次のように判示した。

#### ① 無償使用条項該当性について

無償使用条項は、事務所所有者による共用部分の使用について定めるものであり、「事務所用冷却塔、および店舗、事務所用袖看板等の設置のため」と使用目的を明記しているところ、合理的理由もなく事務所所有者のみ優遇し、その余の区分所有者と差違を設けることは考え難いから、事務所所有者に固有の事情に配慮したものと解するほかない。

Yが指摘するように、条項には「等」が付されており、例示的列举であることは明らかであるが、これを無限定に広く解釈してよいというのではなく、条項が設けられた趣旨及びこれによる専用使用権は専有部分と分離して処分することができない旨を定めた規約10条に照らし、かつ、これと具体的に列举されている物の具有する性質との関係にかんがみれば、自ずとその範囲は限定されると解され、事務所使用に通常必要とされる付随的設備であって、専有部分には設置できないか、又は、設置するのが適当でなく、かつ、塔屋・外壁・パイプシャフトに設置する必要のある物がこれに当たるといふべきである。

本件賃貸借契約によりYは月額30万2千円（そのうち共用部分使用の対価に相当するのは12万2千円）の賃料を得ている。このような共用部分の使用実態は、区分所有者以外の第三者から対価を徴取して利益を得ているだけであって、事務所使用の区分所有者が通常必要とされる付随的設備を設置するのとは明らかに異なる。

そうすると、本件設備は無償使用条項の対象には含まれず、Yがこれを設置するために共用部分を使用することにより賃料収入を得ているのは、法律上の原因なくして利益を得たことになる。

そして、区分所有法19条によれば、各共有者は共有部分から生ずる利益を収取するのであるから、他の区分所有者は、Yの得た賃料のうち自己の持分割合に相当する部分につきその利益を得ることができず、損失を被ったことになるので、Yにとっては不当利得となるというべきである。

### ② 区分所有者の請求の可否について

区分所有法は、区分所有者が共有部分から生ずる利益を収取する旨定めるが、それは利益の帰属を明らかにしたものであり、その利益が侵害され又は喪失した場合に発生する請求権について当然に各区分所有者が個別にこれを行行使できるものとしているものではない。共用部分の管理に属する事項は、規約に別段の定めがあるほかは、集会の決議で決し（同法18条1項、2項）、管理者は、共有部分を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負い、共用部分について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領について区分所有者を代理するものとされていること（同法26条1項、2項）からも明らかなおと、共用部分の管理に関しては、個々の区分所有者が個別にその共有持分に応じた権利行使をすると、他の区分所有者の利害に重大な影響を及ぼすことがあるため、団体的規制に服するものとしたと解される。

そして、この団体的規制の下での管理は、区分所有者の団体による決議、規約の定め、管理者に委ねられた権利の行使という方法で実現できるから、そのような方法によるべきであり、個々の区分所有者が自己の持分割合に応じて分割された権利をそれぞれ行使できると解する余地はない。

そうすると、Xの請求は、個別の区分所有者による不当利得返還請求権を行行使するものとして許されないので、理由がない。

### ③ 結論

Xの請求を棄却した第一審判決は結論において正当であるとして、控訴を棄却した。（平成24年12月13日東京高裁判決、ウェストロージャパン）

## 3. 最高裁判決

Xが上告したところ、最高裁は次のように判示して、上告を棄却した（平成27年9月18日最高裁二小判決、民集69巻6号1711頁、判例時報2278号63頁、判例タイムズ1418号92頁）。

- ① 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、上記請求権を行行使することができるものと解するのが相当である。
- ② 他方、区分所有法は、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（3条前段）、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、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（第1章第5節）。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。

- ③ そして、共用部分の管理を団体的規制に服させている区分所有法の趣旨に照らすと、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、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。
- ④ 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。

## 4. 解 説

### (1) 住商複合型マンションの特徴

一棟の建物が複数の用途に使用されることは広く見られるが、このことは区分所有建物であっても同様である。いわゆる分譲マンションにおいて、低層部分が事務所や店舗用として分譲される事例が商業地を中心に見られ、本件マンションもその一つである。

このようなマンションを本稿では住商複合型マンションと呼ぶこととするが、住商複合型マンションにあっては、住戸と事務所・店舗との間で、専有部分の使用形態の違いに加え、共用部分の使用形態も異なるという大きな特徴がある。

そして、この特徴は共用部分の管理の方法や費用負担に関するルールを複雑にし、その運用をめぐる紛争の素地となる可能性をもたらす<sup>1</sup>。例えば、2階の事務所・店舗のための専用エレベーターは共用部分であるが、住戸の区分所有者も含む全員の共用部分ではなく、一部共用部分とするのが妥当であって、その管理費用は2階の区分所有者のみが負担すべきである<sup>2</sup>。ただし、このエレベーターを改造するために壁や柱といった全体共用部分に手を加える必要がある場合には、2階の区分所有者だけで意思決定することはできず、区分所有者の全員を対象とする決議が必要となる。

### (2) 共用部分の使用ルール

一般の分譲マンションでは、専用部分の用途が居住用に限られるのが通例なので、共用部分の使用ルールについて、その内容が複雑多岐にわたることはなく、また、区分所有者間の均衡が問題になることもそれほど考えにくい<sup>3</sup>。

これに対し、住商複合型マンションでは、前述したように、共用部分の使用ルールは複雑なも

のとならざるを得ない。また、非居住用の専用部分の使用ルールを定める規約や集会決議の効力が、区分所有法31条1項後段の「特別の影響」に該当するとして紛争になることもある<sup>4</sup>。

本件では、そのようなルールのうち事務所所有者による共用部分の使用について定めた無償使用条項が争点の一つとされたが、最高裁判決はこの点について触れていないので、高裁判決の内容が実務上、大いに参考になると考えられる。

高裁判決の判示事項を整理すると、次の通りである。

- ① 本件無償使用条項は「事務所用冷却塔、店舗、事務所用袖看板等の設置のため」と使用目的を明記しているところ、合理的理由もなく事務所所有者のみ優遇し、他の区分所有者と差違を設けることは考え難いから、その趣旨は事務所所有者に固有の事情に配慮したものと解される。
- ② 本件条項には「等」が付されており、例示的列挙であることは明らかであるが、これを無限定に広く解釈してよいというものではなく、条項が設けられた趣旨及びこれによる専用使用権は専有部分と分離して処分することができない旨を定めた規約10条に照らし、かつ、これと具体的に列挙されている物の具有する性質との関係にかんがみれば、自ずとその範囲は限定されると解され、事務所使用に通常必要とされる付随的設備であって、専有部分には設置できないか、又は、設置するのが適当でなく、かつ、塔屋・外壁・パイプシャフトに設置する必要のある物がこれに当たる。
- ③ 本件賃貸借契約により事務所所有者は、共用部分使用の対価に相当する賃料を得ており、このような共用部分の使用実態は、区分所有者以外の第三者から対価を徴取して利益を得ているだけであって、事務所使用の区分所有者が通常必要とされる付随的設備を設置するのとは明らかに異なる。
- ④ したがって、本件賃貸借契約により事務所使用者が得た賃料は、他の区分所有者との関係において不当利得となる。

### (3) 共用部分について生ずる不当利得返還請求権の帰属に関する学説・判例

区分所有建物の共用部分について生ずる不当利得返還請求権の帰属と行使については、学説が分かれている。

まず、請求権の帰属については、各区分所有者に分割的に帰属すると解する説と<sup>5</sup>、区分所有者の全員に団体的に帰属すると解する説がある。前者が通説とされる<sup>6</sup>。

判例としては、共用部分の瑕疵に関して管理組合が建設会社と分譲業者に対し、不法行為に基づく損害賠償請求をした事案において、当該損害賠償請求権は各区分所有者に分割的に帰属するとして管理組合の請求を棄却した原判決<sup>7</sup>を正当として是認した平成12年10月10日最高裁三小判決（ウエストロージャパン掲載）があり、分割的帰属説を採用している。

### (4) 不当利得返還請求権の行使に関する学説

前述の通り不当利得返還請求権が通説・判例により各区分所有者に分割的に帰属することを前提として、その行使については、各区分所有者が自己に帰属する請求権を個別に行使することができるとする説と<sup>8</sup>、共用部分の管理は排他的な団体的管理に服するとして区分所有者の団体あ

るいはその執行機関である管理者のみが請求権を行使することができるとの説とがある<sup>9</sup>。

この問題に関して判示した裁判例は、本件までは見当たらなかったが、本件の第二審判決は後者の説に立つと考えられる。

ここで、権利それ自体は各区分所有者に分割的に帰属するにもかかわらず、その個別的な行使が権利者たる各区分所有者には許されず、排他的な団体的管理に服するという論理構成は、どのようになるだろうか。最高裁は、「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っ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」と述べるが、こうした損失回復説だけでは、分割的に帰属しながらも、行使については団体的管理に服するという権利特性を十分に根拠づけることは困難であろう。そこで、次のように考えてみてはどうだろうか。すなわち、共用部分に生じた瑕疵や損害に係る損害賠償請求の場合、受けた賠償金を用いて修補を図るという関係が明確であり、損害賠償請求が共用部分の管理行為の領域に属することが認められる<sup>10</sup>。同様に不当利得返還請求の場合も、返還された利得に相当する金額は、単なる対価として区分所有者の利得となり、その費消が各区分所有者の自由に完全に委ねられるとするよりも、不当利得の原因行為により共用部分に生じた損耗の回復に充当すべきものと解することができるから、やはり共用部分の管理行為の領域に属することが認められる。区分所有法は、管理者の権限について定める26条2項と管理組合法人の代理権について定める47条6項において「共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金」と規定し、損害賠償金と不当利得返還金を同列に扱っており、上記の解釈は、こうした法文の規定ぶりとも矛盾しない。

#### (5) 不当利得請求権の行使手続

不当利得返還請求権が通説・判例により各区分所有者に分割的に帰属することを前提として、その行使については区分所有者の団体あるいはその執行機関である管理者のみが請求権を行使することができるとする、その具体的な行使手続はどのようなものであるか。

##### ① 管理組合法人の場合

区分所有者の団体が区分所有法47条1項に基づき管理組合法人化されている場合、管理組合法人は、共用部分等について生じた不当利得による返還金の請求及び受領について区分所有者を代理する（同条6項）。

また、管理組合法人は、規約又は集会の決議により、不当利得返還請求について訴訟の原告又は被告となることができる（同条8項）。

##### ② 管理組合は法人化されていないが、管理者が置かれている場合

区分所有者は、管理者を置くことができ（区分所有法3条）、管理者は、共用部分等について生じた不当利得による返還金の請求及び受領について区分所有者を代理する（同法26条2項）。

また、管理者は、規約又は集会の決議により、不当利得返還請求について訴訟の原告又は被告となることができる（同条4項）。

##### ③ 管理組合が法人化されておらず、管理者も置かれていない場合

管理組合が法人化されておらず、管理者も置かれていない場合には、区分所有者は、当然に「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を構成」するので（区分所有法3条）、その代表者により管理が実行される。

そして、この団体の代表者（管理組合の理事長）は、共用部分等について生じた不当利得による返還金の請求及び受領について区分所有者を代理するとともに、規約又は集会の決議により、不当利得返還請求について訴訟の原告又は被告となることができると解される（同法47条8項の類推適用）<sup>11</sup>。あるいは、規約又は集会の決議に基づき区分所有者の団体が「法人でない社団」として、その名において訴訟の当事者となることができると解される（民事訴訟法29条）。

## 6. 本件判決の意義

### ① 共用部分に係る不当利得返還請求権の位置づけ

本件判決は、区分所有建物の共用部分について生ずる不当利得返還請求権について、各区分所有者に分割的に帰属するという先例に従いつつ、その行使に関し、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、後述する規約の解釈の点も含め、理論的にも実務的にも重要な意義を有する。

### ② 共用部分の管理における団体的規制のあり方

本件判決は、区分所有建物については区分所有者の団体が存在し、共用部分の管理が団体的規制に服していること、不当利得返還請求権が共用部分の管理と密接に関連するものであるといえることなどから、区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが不当利得返還請求権を行使することができる旨を規約で定め、又は集会で決議することができ、この場合には、各区分所有者は、自己に帰属する不当利得返還請求権を行使することができないと判示した。

これに対し、議決権の過半数を有する区分所有者が共用部分を不法に第三者に賃貸した場合、他の区分所有者が不当利得返還請求権を行使できなくなり、不当な結果をもたらすという批判があり、本件の上告人も同旨を主張したと解される。

しかし、そのようなケースでは、不法に賃貸した区分所有者も不当利得返還請求権を個別に行使できない点では同じであり、このような不当な判断をして第三者に賃貸し、その利益を独占するために、第三者に賃貸する決議に賛成した区分所有者の間に限り賃料収入を分配する決議を別途した上で、それを実行するといった事態は現実には想定し難い。仮に、そのような事態が発生した場合には、管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事項があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができるとする区分所有法25条2項の規定や、集会の運営の適正化（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律による決議の瑕疵に関する訴えの規定の類推適用）により対処することが可能である<sup>12</sup>。

### ③ 団体的規制の重視

区分所有法は、1962（昭和37）年に制定されて以降、専有部分と敷地利用権の分離処分（22条）を導入した1983（昭和58）年改正、建替えに関する決議要件を緩和した2002（平成14）年改正など団体的規制が強化される方向にある。

本件判決は、前記②の考え方を前提に、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本件マンションの管理規約中の定めは、区分所有者の団体のみが不当利得返還請求権を行使することができる旨を含むものと解した。つまり、共

用部分の管理を団体的規制に服させている区分所有法の趣旨を重視して、本件マンションの管理規約について、通常の契約解釈よりも比較的緩やかな解釈を行ったと評価され、上記で示した区分所有法の条文における団体的規制の強化の流れにも沿ったものであると考えられる。

#### ④ 本件判決の射程

本件判決は、区分所有建物の共用部分について生ずる第三者の使用に対する不当利得返還請求権以外の不当利得返還請求権や損害賠償請求権を規約や決議により制限することができるか否かについてまで判示していない。

したがって、本件事案の請求権以外に、その行使について規約や決議により制限することができる請求権があるとすると、どのような規約や決議の内容が、区分所有者の団体のみが当該請求権を行使できる旨を含むものと解されるかは、当該請求権の性質等により異なることになろう<sup>13</sup>。

ただ、区分所有法26条2項と47条6項の規定ぶりや、前記4.(4)で述べたことからすれば、管理組合法人化の有無、管理者の有無、規約の文言、決議の内容等において同様の状況であれば、これらの請求権について同様の扱いをすることが基本的な考え方であろう。

## 6. 本件判決に関する評釈

- ・ 齋藤毅『最高裁判所判例解説民事篇（平成27年度）』403頁
- ・ 同『法曹時報』68巻11号222頁
- ・ 同『ジュリスト』1493号70頁
- ・ 同『ジュリスト増刊（最高裁時の判例9）』177頁
- ・ 山口敬介『ジュリスト臨時増刊（平27年重要判例解説）』492号73頁
- ・ 梶村寛道『NBL』1072号70頁
- ・ 鎌野邦樹『判例時報』2305号167頁
- ・ 同『法学セミナー増刊（新判例解説Watch）』18号71頁
- ・ 同『マンション学』54号84頁
- ・ 松岡久和『金融法務事情』2095号84頁
- ・ 笠井修『金融・商事判例』1504号8頁
- ・ 伊藤栄寿『民商法雑誌』152巻1号62頁
- ・ 平野裕之『私法判例リマークス』54号14頁
- ・ 小平展洋『専門実務研究（横浜弁護士会）』10号109頁
- ・ 松尾弘『法学セミナー』742号126頁
- ・ 佐藤元『市民と法』98号33頁
- ・ 福本知行『法学教室別冊（付録・判例セレクト2015 II）』426号30頁
- ・ 大野武『明治学院大学法律科学研究所年報』32号189頁
- ・ 内海博俊『法学セミナー増刊（新判例解説Watch）』19号177頁
- ・ 川嶋四郎『法学セミナー』747号124頁
- ・ 花房博文『創価ロージャーナル』10号163頁
- ・ 市川英孝『法学（東北大学）』82巻1号106頁



- 1 山岡淳一郎「生きのびるマンションー<二つの老い>をこえて」岩波新書、2019年、152～159頁参照。
- 2 実際には、共用部分全体が一律に区分所有者の全員による共有とされている場合もあり得よう。しかし、このような場合であっても、費用負担については本文で述べたルールによるべきである。
- 3 想定されるのは、最上階の区分所有者のルーフバルコニーや、1階の専用庭を対象とした専用使用権に関するルールなどである。
- 4 住商複合型マンションにおける使用ルールが争点となった事例として、店舗部分の営業時間を限定する集会決議の効力が区分所有法31条1項後段の「特別の影響」に該当するか否か争われ、これが否定された平成15年12月4日東京高裁判決、判例時報1860号66頁。
- 5 吉田徹編著『一問一答改正マンション法』商事法務30頁、鎌野邦樹・山野目章夫編『マンション法』（舟橋哲）90～91頁。
- 6 判例時報2278号63頁の解説。区分所有法平成14年改正の立法担当者も、「損害賠償請求権や不当利得返還請求権が可分債権であり、各区分所有者に分割的に帰属するものである。」と分割債権になること（民法427条の適用）を当然視していた。
- 7 平成8年12月26日東京高裁判決、判例時報1599号79頁。
- 8 前記(3)で分割的帰属を主張する学説は、行使についても個別行使説に立つものとみられる。
- 9 平野裕之「マンションの共用部分の瑕疵と区分所有者の交替」ジュリスト1402号23～24頁。前記(3)で団体的帰属を主張する学説は、行使については当然、団体的行使説に立つと解される。
- 10 前掲注7 平野論文20頁。
- 11 前掲注7 平野論文23頁。
- 12 判例時報2278号64頁第三段の解説。
- 13 判例時報2278号64頁第四段の解説。