

平成25年(受)第843号 不当利得返還請求事件  
平成27年9月18日 第二小法廷判決

## 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

## 理 由

上告代理人高橋健一郎，同小平展洋，同櫻井遥二の上告受理申立て理由について

1 本件は，横浜市所在の区分所有建物（以下「本件マンション」という。）の区分所有者の1人である上告人が，同じく本件マンションの区分所有者である被上告人に対し，不当利得返還請求権に基づき，被上告人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上告人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る事案である。

2 原審の適法に確定した事実関係の概要等は，次のとおりである。

(1) 被上告人は，平成9年5月，Aとの間で，本件マンションのうち被上告人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28万2000円と定めて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被上告人の専有部分に，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のうち共用部分の使用の対価に相当する部分は月額12万2000円である。

(2) 本件マンションの管理規約には、要旨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）。

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) 被上告人は上記(2)イの定めという事務所所有の区分所有者であるが、上記(1)のアンテナの支柱、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、被上告人は、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。

3 原審は、区分所有建物の共用部分の管理は団体的規制に服するから、本件マンションの区分所有者であるからといって上告人が上記2(3)の不当利得返還請求権を行使する余地はないなどとして、上告人の請求を棄却すべきものとした。

4 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。

5 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（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、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（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、前記2(3)の不当利得返還請求権を行使することができない。

6 以上によれば、上告人の請求を棄却すべきものとした原審の判断は、結論において是認することができる。論旨は採用することができない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 千葉勝美 裁判官 小貫芳信 裁判官 鬼丸かおる 裁判官 山本庸幸)