

裁判年月日 平成25年 2月22日 裁判所名 名古屋高裁 裁判区分 判決
事件番号 平24(ツ)7号
事件名 不当利得返還等請求上告事件
裁判結果 上告一部認容・一部破棄差戻 文献番号 2013WLJPCA02226005

要旨

◆競売によりマンションの一室の所有権を取得した上告人が、同マンションの管理組合である被上告人に支払った、前所有者の滞納していた駐車料金及び水道料金と所有権取得後の水道料金につき、不当利得返還請求権に基づき、それらの返還を求めたところ、原審が上告人の請求を棄却する第一審判決を相当としたことから、上告した事案において、専有部分である各戸の水道料金は、特段の事情のない限り、各区分所有者が支払うべき額や支払方法、特定承継人に対する支払義務の承継を区分所有者を構成員とする管理組合の規約をもって定めることはできず、そのような規約は、規約としての効力を有しないものと解すべきであるとして、原判決中、上告人の水道料金の支払に係る不当利得返還請求を棄却した部分を破棄し、同部分を原審に差戻した事例

裁判経過

控訴審 平成23年11月 4日 名古屋地裁 判決 平23(レ)355号
第一審 平成23年 5月12日 名古屋簡裁 判決 平22(ハ)12657号

出典

判時 2188号62頁

参照条文

建物の区分所有等に関する法律 3条前段
建物の区分所有等に関する法律 7条1項
建物の区分所有等に関する法律 8条
建物の区分所有等に関する法律 30条1項

| | |
|-----------|------------|
| 上告人 | 有限会社X |
| 同代表者取締役 | A |
| 被上告人 | Yマンション管理組合 |
| 同代表者理事長 | B |
| 同訴訟代理人弁護士 | 澤健二 |

主文

- 一 原判決中、水道料金の支払に係る不当利得返還請求に関する部分を破棄する。
- 二 前項の部分につき本件を名古屋地方裁判所に差し戻す。

- 三 その余の本件上告を棄却する。
- 四 前項により生じた訴訟費用は、上告人の負担とする。

理由

第一 上告人の求めた裁判

原判決を破棄し、さらに相当の裁判を求める。

第二 事案の概要

一 本件は、競売によりマンションの一室の所有権を取得した上告人が、同マンションの管理組合である被上告人に対し、前所有者の滞納していた駐車場料金二四万六〇〇〇円（以下「本件滞納駐車場料金」という。）及び下水道料金五万三二〇〇円（以下「本件滞納下水道料金」という。）と上告人の所有権取得後の下水道料金七九六八円（以下「本件取得後下水道料金」という。）を被上告人に支払ったことについて、(1)主位的に、上記各支払がいずれも法律上の原因のないものであると主張して、不当利得返還請求権に基づき、本件滞納駐車場料金二四万六〇〇〇円、本件滞納下水道料金五万三二〇〇円及び本件取得後下水道料金の一部五三二〇〇円の合計三〇万四四三二円及びこれに対する各支払日の翌日（本件滞納駐車場料金二四万六〇〇〇円については平成一八年一月一日、本件滞納下水道料金五万三二〇〇円については同月三日、本件取得後下水道料金五三二〇〇円については同月二日）から支払済みまで民法七〇四条前段による民事法定利率年五分の割合による法定利息の支払を求め、(2)予備的に、上記各支払が、いずれも強迫に基づくもので無効であるとして、不当利得返還請求権又は不法行為による損害賠償請求権に基づき、主位的請求と同一の支払（ただし、附帯請求は遅延損害金）を求めた事案である。

二 原審は、上告人の各請求を棄却した一審判決は相当であるとして、上告人の控訴を棄却した。

三 以下において、略語は、特に断らない限り、原判決の例による。

第三 上告理由に対する判断

一 本件滞納下水道料金及び本件取得後下水道料金（以下「本件各下水道料金」という。）に係る不当利得返還の主位的請求に関する上告理由（上告理由第二章）について

(1) 原審が本件各下水道料金に係る不当利得返還請求に関して、証拠により確定した事実関係の概要等は、次のとおりである。

ア 被上告人は、住所〈省略〉所在のYマンション（区分所有権の対象となる一棟の建物。以下「Yマンション」という。）の管理組合である。

イ Yマンションの管理規約（以下「本件管理規約」という。）には、以下の趣旨の規定がある。

(ア) 本規約は、区分所有者の特定承継人及び包括承継人に承継される（七四条一項）。

(イ) 専用使用料、駐車場料金及び下水道料金等で、区分所有者が管理組合へ支払うものの滞納がある場合、全滞納額を承継人に対しても請求を行うことができる（七四条五項）。

ウ Yマンションの二〇四号室（以下「二〇四号室」という。）の所有者はC及びD（以下「Cら」という。）であったが、上告人は、平成一八年四月一九日、二〇四号室を競落し、同年五月二六日に代金を納付して二〇四号室の所有権を取得した。

そして、上告人は、同年一〇月九日、二〇四号室を駐車場付きの物件としてEに売却した。

エ 被上告人は、Yマンションの区分所有者から、名古屋市水道局（甲一九によると、正しくは名古屋市上下水道局である。以下、同じ。）に支払う趣旨で下水道料金相当額を受け取り、名古屋市水道局へこれを支払っていた。

オ 上告人は、平成一八年一月二日、被上告人に対し、本件滞納下水道料金分として五万三二〇〇円を支払い、同月二〇日、同年七月、一〇月及び一二月分の本件取得後下水道料金として七九六八円を支払った（以下、一括して「本件各支払」という。）

カ 本件各支払に係る下水道料金は、各下水道料金のいずれについても、名古屋市一般家庭用上下水道料金の最低金額である二六五六円であった。

キ 二〇四号室には水道設備が設けられており、上告人は、二〇四号室を取得後、そのリフォームのために水道を利用したことがある。

そして、記録によれば、上記エの被上告人の名古屋市水道局に対する支払に関しては、次の事実も認められる。すなわち、被上告人は、名古屋市水道給水条例及び同施行規程に従って、集合住宅であるYマンションについて、給水装置ごとに水道料金を計算する原則の例外として、名古屋市水道局との間で一個の給水契約を締結し、同契約に基づき、同局から請求されたYマンション全体の水道料金を支払ってきているところ、この場合における水道料金は、建物全体に一個設置されたメーター（いわゆる親メーター）により建物全体の使用水量を検針し、その使用水量を各戸で均等に使用したものとみなして料金表を適用して算出されること、そして、被上告人においては、名古屋市水道局から請求された上記水道料金について、各戸に設置されたメーター（いわゆる子メーター）により各戸の使用水量を計測し、その使用水量に応じて名古屋市水道局と同一の料金表を使って各戸の水道料金を算定し、これを各戸に水道料金として請求し、徴収してきていること、以上の事実が認められる（甲二、一九、乙三、弁論の全趣旨。以下、上記のような水道料金の支払方法を全体として「一括検針一括徴収制度」という。）。

(2) 原審は、上記(1)アないしキの事実関係の下において、本件各支払に係る本件各水道料金は、いずれも被上告人を通して名古屋市水道局に支払われたものというべきであるから、被上告人には上告人からの利得がないし、また、上告人は最低金額を支払ったに過ぎないから、被上告人との関係では損失がないというべきであるとして、上告人の本件各水道料金に係る不当利得返還請求を棄却した。

(3) しかしながら、原審の上記(2)の判断は是認できない。その理由は次のとおりである。

ア 建物の区分所有等に関する法律（以下、単に「法」という。）は、区分所有者、管理者又は管理組合法人は、規約に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる旨定めているが（法八条、七条一項）、法三条前段が「区分所有者は、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を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と定め、かつ法三〇条一項が「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」と定めている趣旨・目的に照らすと、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項に限って規約で定めることができるのであり、それ以外の事項を規約で定めても規約としての効力を有しないというべきである。そして、専有部分である各戸の水道料金は、専ら専有部分において消費した水道の料金であり、共用部分の管理とは直接関係がなく、区分所有者全体に影響を及ぼすものともいえないのが通常であるから、特段の事情のない限り、上記の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項には該当せず、上記水道料金について、各区分所有者が支払うべき額や支払方法、特定承継人に対する支払義務の承継を区分所有者を構成員とする管理組合の規約をもって定めることはできず、そのようなことを定めた規約は、規約としての効力を有しないものと解すべきである。

イ ところで、記録によれば、上告人は、上記と同旨の主張をし、二〇四号室に係る本件各水道料金について、上告人の被上告人に対する支払義務を定める本件管理規約七四条五項の無効を理由として、同規約に基づいて上告人が被上告人に支払った本件各水道料金を不当利得であるとして、その返還を求めているところ、少なくとも、本件各水道料金のうち本件滞納水道料金については、同規約条項が無効である場合には、上告人がCらの負担した支払義務を承継することがないのであり、そうすると、上告人は、支払義務のない本件滞納水道料金を被上告人に支払ったことになるのであるから、その金額が名古屋市水道局の定める最低料金であったとしても、その支払に係る本件滞納水道料金相当の損失を被り、被上告人は、これを受領することにより、同額の受益をしたこととなることは明らかである。

したがって、上告人が被上告人に対して支払った本件滞納水道料金について不当利得返還請求の成否を判断するためには、本件管理規約七四条五項の効力の有無（その関係で、前記特段の事情の存否）についての審理判断が不可欠であったというべきである。

また、記録によれば、上告人は、原審において、管理組合が一括検針一括徴収制度を採用し、各戸に各戸検針各戸徴収制度の基本料金を徴収すると、基本料金以下の使用料しか使わない区分所有者がいる場合には、管理組合は、名古屋市水道局に支払う水道料金よりも多くの金額を各戸から徴収することになり、結果として、実費を超える金額を各戸から徴収することになるのであり、同制度を採用している被上告人についても、同様の事態が生じており、上告人は、被上告人から上記の実費を超える金額を請求されて支払った旨主張し、同制度を採用する他の管理組合について上告人主張のような事態が生じていることを窺わせる証拠（甲一六）を提出するところ

、本件管理規約七四条五項が無効である場合には、被上告人が一括検針一括徴収制度の下で区分所有者のために名古屋市水道局に水道料金を支払うことに関する法律関係のいかんによっては、被上告人が上告人に対して請求できる本件取得後水道料金の額は、同制度を前提として実費等の費用相当額に限定されるものと解する余地があるから、上記法律関係について主張立証を尽くさせ、必要に応じて、上記費用相当額についても審理を尽くす必要があったものである。

ウ ところが、原審は、前記(2)のとおり判示するのみであって、上記イで指摘した諸点について、その審理を尽くしておらず、判断も示していないのであり、これは、法八条、三〇条一項等の解釈適用を誤り、その結果、理由不備の違法、又は判断遺脱、審理不尽として判決に影響を及ぼすことが明らかな法令違反の違法を犯したものである。

論旨は、上記の趣旨をいうものとして理由がある。

二 本件滞納駐車場料金に係る不当利得返還の主位的請求に関する上告理由（上告理由第一章）について

所論は、原審の「本件マンションの前所有者であるCらが賃借していた駐車場は、Yマンションの共用部分にあたる。そうすると、被上告人は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても駐車場について生じた債権である滞納駐車場料金の支払を請求することができる（法七条、八条）。区分所有者が被上告人へ支払う駐車場料金に滞納がある場合、全滞納額を承継人に対しても請求することができる旨の本件管理規約七四条五項が法二六条一項、法三〇条三項又は信義則、公序良俗、条理に反し無効であるということとはできない。Cらが駐車場料金の支払を滞らせたとしても、それによって被上告人に直ちに契約を解除する義務が生じるものではない。」旨の認定判断について審理不尽、理由不備、理由齟齬及び理由遺脱があるというのであるが、同認定判断は、原判決が掲げる証拠関係に照らして正当であって、これを是認できる。論旨は、独自の見解に立って原判決を論難するものにすぎず、採用することができない。

三 強迫を理由とする予備的請求に関する上告理由（上告理由第三章）について

所論は、原審の「セントラルコミュニティー及びFが、滞納駐車場料金及び滞納水道料金の支払を求めたのは、本件管理規約七四条五項に基づくものであり、Eに請求することもこれに従った手続である。特定承継人に対し滞納駐車場料金の支払を求めることは適正であり、滞納水道料金の支払を求めることについても、上記規約の定めが一見して明らかに無効であるということとはできない。上告人は、本件取得後水道料金については敷設された水道を利用している。これらの諸事情に照らせば、仮に、Fが、滞納水道料金の支払を求めた際「だったら水道を止める。」旨述べたとしても、セントラルコミュニティー及びFの請求は、いまだ社会通念上の相当性を欠くものということとはできない。また、これらの経緯について被上告人が知っていたと認めるに足りる証拠もない。」旨の認定判断について、理由遺脱、判断遺脱、経験則ないし採証法則違反、審理不尽があるというのであるが、同認定判断は、原判決が掲げる証拠関係に照らして正当であって、これを是認できる。論旨は、独自の見解に立って原判決を論難するものにすぎず、採用できない。なお、上告人は、事実誤認も主張するが、事実誤認は、適法な上告理由に当たらないから、同主張は失当である。

四 以上によれば、上告人の本件各水道料金の支払に係る不当利得返還の主位的請求を棄却した部分は、破棄を免れない。そして、以上説示したところに従い、さらに審理を尽くさせるため、本件のうち上記の棄却部分を原審に差し戻すこととする。

その余の本件上告については、理由がないから、これを棄却することとする。

よって、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 長門栄吉 裁判官 内田計一 中丸隆）

別紙 上告理由書〈省略〉
