

令和 5 年（受）第 2 4 6 1 号 不当利得返還等請求事件

令和 7 年 6 月 3 0 日 第一小法廷判決

主 文

原判決を破棄する。

被上告人の控訴を棄却する。

控訴費用及び上告費用は被上告人の負担とする。

理 由

上告代理人工藤研の上告受理申立て理由について

1 原審の適法に確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(1) 上告人は、不動産の管理業等を目的とする株式会社である。

(2) 甲（以下「本件別荘地」という。）は栃木県那須塩原市に所在する多数の土地及び道路等の施設から成る別荘地であり、その区画の状況は第 1 審判決別紙「甲総区画図」のとおりである。

(3) 上告人は、昭和 5 7 年以降、本件別荘地内に土地を所有する者（以下「本件別荘地所有者」という。）との間において、個別に共益管理契約（以下「本件管理契約」という。）を締結し、本件別荘地において、本件管理契約に基づく管理業務（以下「本件管理業務」という。）を行っている。その内容は、①道路、側溝及びマンホール等の雨水排水設備、街路灯、消火栓、ゴミ集積所等の保全及び維持管理、②毎日 2 回のパトロール実施、道路ゲートの開閉管理、関係者以外の立入り防止、天災地変時の見回り点検、③道路両脇の雑草の刈込み作業、U 字溝内部の清掃作業である。

本件管理契約によれば、本件別荘地所有者は、本件管理業務に対し、本件別荘地内の土地 1 区画当たり年額 3 万 6 0 0 0 円（消費税別）の管理費を支払うものとされている。

(4) 被上告人は、平成 5 年、本件別荘地内の土地の 1 区画である第 1 審判決別紙

物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を売買により取得した。被上告人は、本件土地上に建物を建築しておらず、本件土地を利用していない。また、被上告人は、上告人との間において本件管理契約を締結しておらず、上記管理費を支払っていない。

2 本件は、上告人が、被上告人に対し、本件管理業務という労務により被上告人は法律上の原因なく利益を受け、上告人は損失を被ったとして、不当利得返還請求権に基づき、平成28年7月から令和3年6月までの間における上記管理費と同額の支払を求める事案である。

3 原審は、上記事実関係の下において、要旨、本件管理業務が本件土地の経済的価値に与えた影響は不明であるから、被上告人が利益を受けたとは認められず、被上告人は上告人に対し不当利得返還義務を負わないと判断して、上告人の請求を棄却した。

4 しかしながら、原審の上記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。

上記事実関係によれば、本件土地は本件別荘地内の土地の1区画であるところ、本件別荘地は多数の土地及び道路等の施設から成る大規模な別荘地として開発され、現在も別荘地として利用されていることが明らかである。そして、上告人は、本件別荘地所有者との間で個別に本件管理契約を締結し、本件別荘地において継続的に本件管理業務を提供しているところ、その内容は、本件別荘地を支える基盤となる施設を本件別荘地所有者による利用が可能な状態に保全及び維持管理し、本件別荘地内の土地や上記施設に対する犯罪や災害による被害の発生等を予防し、本件別荘地の環境や景観を別荘地としてふさわしい良好な状態に保つものである。これらによれば、本件管理業務は、本件別荘地が別荘地として存続する限り、その基本的な機能や質を確保するために必要なものであり、また、本件管理業務は、本件別荘地の全体を管理の対象とし、全ての本件別荘地所有者に対して利益を及ぼすものであって、本件管理契約を締結していない一部の本件別荘地所有者のみを本件管理

業務による利益の享受から排除することは困難な性質のものであるということができる。そうすると、上告人の本件管理業務という労務は、本件別荘地内の土地に建物を建築してその土地を利用しているか否かにかかわらず、本件別荘地所有者に利益を生じさせるものであるというべきである。そして、本件管理業務に要する費用は、本件別荘地所有者から本件管理業務に対する管理費を収受することによって賄うことが予定されているといえるから、被上告人からその支払を受けていない上告人には損失があるというべきである。

以上によれば、被上告人は、本件管理契約を締結することなく上告人の本件管理業務という労務により法律上の原因なく利益を受け、そのために上告人に損失を及ぼしたものと認められる。このことは、本件管理業務が本件土地の経済的価値それ自体に及ぼす影響が不明であったとしても変わるものではない。

そして、上記の本件管理業務の内容、性質に加え、被上告人は、本件別荘地が別荘地であることを認識して、その1区画である本件土地を取得したことは明らかであること、本件管理契約を締結していない本件別荘地所有者が本件管理業務に対する管理費を負担しないとすると、これを支払っている本件別荘地所有者との間で不公平な結果を生ずることになるほか、本件管理業務に要する費用を賄うための原資が減少して、本件管理業務の提供に支障が生じ、別荘地の基本的な機能や質の確保に悪影響が生ずるおそれがあること、本件管理業務は、本件別荘地所有者が個別になし得るものではなく、地方自治体による提供も期待できないものであって、上告人以外に本件管理業務を提供することができる者がいることはうかがわれないことも踏まえると、被上告人が上告人による本件管理業務の提供を望んでいなかったとしても、本件管理業務に対する管理費として相当と認められる額の負担を免れることはできないというべきである。このように解することが契約自由の原則に反するものでないことは明らかである。

したがって、被上告人は、上告人に対し、本件管理業務に対する管理費として相当と認められる額の不当利得返還義務を負う。

5 これと異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、以上に説示したところによれば、上告人の請求には理由があり、これを認容した第1審判決は正当であるから、被上告人の控訴を棄却すべきである。

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 安浪亮介 裁判官 岡 正晶 裁判官 堺 徹 裁判官
宮川美津子 裁判官 中村 慎)