

マンションの共用部分から生ずる 不当利得返還請求権の帰属と行使

— 最二判平27・9・18民集69巻6号1711頁 —

大野 武

【事案の概要】

本件は、横浜市所在の地上13階建て（1階から3階は事務所、4階以上は住居）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Xが、同じく本件マンションの事務所所有の区分所有者Yに対し、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およびこれに対する遅延損害金の支払いを求める事案である。

Yは、通信電話会社Aとの間で、本件マンションのうちYの専有部分ならびに共用部分である塔屋および外壁等を、月額28万2000円で賃貸借契約を締結した。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（上記賃料のうち、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）。

本件マンションの管理規約には、①各住戸およ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専用させることができる（9条1項）、②塔屋、外壁およ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、事務所用冷却塔および店舗・事務所用袖看板等の設置のため、無償で使用させることができる（9条2項本文）、③区分所有者無償で使用する①②の部分の修理、保守および管理の費用は、各使用者が負担し、その他の共用部分の修理、保守および管理は、管理者において行う（12条1項）との定めがある。しかし、Xは、YがAのために設置したアンテナの支柱、ケーブルの配管部分等は管理規約9条2項本文にいう事務所用冷却塔および店舗・事務所用袖看板等には当たらず、したがって、Yが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は、法律上の原因なくXの持分割合相当額の利益を受け、そのためにX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と主張した。

第1審（横浜地判平24・1・20民集69巻6号1719頁）は、管理規約9条2項本文の無償使用条項には、「等」という文言が加えられていることから明らかなとおり、「事務所用冷却塔、および店舗、事務所用袖看板」というのは例示であって。これらの例示に当たらない場合にも、無償使用を許すことはできるとして、Xの請求は失当であるとした。

これに対して、原審（東京高判平24・12・13民集69巻6号1722頁）は、①管理規約9条2項本文の定めは、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、または、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

共同研究：債権法改正を考える

がこれに当たるといふべきであるところ、本件の共用部分の使用実態はこのような事務所使用に通常必要とされる付随的設備とは明らかに異なることから、無償使用条項の対象には含まれず、Xにとって不当利得となると判示する。しかし、②区分所有法26条2項が共用部分について生じた不当利得の返還金の請求および受領について管理者は区分所有者を代理するものとされていることから明らかなように、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ので、個別の区分所有者による不当利得返還請求権を行使することは許されないとして、Xの請求を棄却した。

【判旨】

「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、(中略)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、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、Xは、(中略)不当利得返還請求権を行使することができない。」

【検討】

1. 問題の所在

マンションの共用部分ならびに建物の敷地および付属施設（以下「共用部分等」という）から生ずる金銭（以下「本件金銭」という）として、①損害保険契約に基づく保険金額、②損害賠償金額および③不当利得返還金などがある。本件金銭は、区分所有法（以下「法」という）19条において、「共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、（中略）共用部分から生ずる利益を収取する。」と定められていることから、原則として各区分所有者に帰属し、したがって、本件金銭の請求および受領についても、原則として各区分所有者が個別に行うことができるものと解される。しかし、これが行われると、請求の相手方が各区分所有者への個別の金銭支払いを余儀なくさせるという不都合を生じさせるとともに、また、とりわけその金銭が共用部分等に生じた損害の填補を目的とするものであるとき、いったん各区分所有者に支払われた金銭を管理者が改めて各区分所有者から徴収し直さなければならなくなるという不都合をも生じさせることになる。このような不都合を踏まえるならば、本件金銭の請求および受領については、区分所有者団体または管理者のみが行うことができると解する方が望ましいといえることができる。

本判決は、共用部分から生ずる不当利得返還請求権について区分所有者団体のみが行使することができるとするものであるので、上記不都合を回避するという実践的な観点からは、その結論自体は評価することができるものの、その理論構成には問題があるといわざるを得ない。本判決の理論構成は、①共用部分から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、②上記請求権は共用部分の管理と密接に関連するものであるから、区分所有者団体のみが上記請求権を行使することができる旨の集会の決議または規約の定めをすることができる、③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または規約の定めがある場合には、その集会の決議または規約の定めは、区分所有者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である。そして、本件マンションの管理規約には、③に当たる「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」との規約の定めが存するので、②に当たる「区分所有者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」との規約の定めを含むとして、区分所有者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との結論が導かれている¹。しかし、このような結論に至る理論構成のうち、③に当たる規約の定めがあれば、②に当たる規約を含むとする解釈については、論理的に飛躍があり、是認することができない²。

それでは、本件金銭の請求および受領について、各区分所有者の権限を制約し、区分所有者団体または管理者のみが行えるものとするためには、どのような理論構成がなされるべきであったであろうか。そこで、本稿では、まず、本件金銭の請求および受領を区分所有者団体または管理者が行えるものとする方法にどのようなものがあるのかを整理する。これらの方法にめぐっては、共用部分等から生ずる金銭債権（以下「本件金銭債権」という）の法的性質をどのように解するかにより見解の相違があり、それぞれの意義や問題点についても併せて検討する。そして、これ

らの検討を踏まえて、最後に、より妥当な理論構成を提示することを目的とする。

2. 共用部分等から生ずる金銭債権の団体的行使方法

(1) 共用部分等から生ずる金銭債権を分割債権と解する見解

2002（平成14）年の法改正における法務省立法担当者は、本件金銭債権は「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」と述べているが³、本判決もこれと同様に、共用部分から生じる不当利得返還請求権も各区分所有者に分割的に帰属し、各区分所有者は、原則として、同請求権を行使することができる⁴と判示している。このような見解を前提とするとき、本件金銭債権について区分所有者団体または管理者が行使できるとする方法には、次の3つの方法があると考えられる。

第1の方法は、法26条2項に基づき、管理者が各区分所有者を代理して行使するという方法である。しかし、この方法では、各区分所有者が本件金銭を個別に請求および受領し、あるいはこれを第三者に譲渡することを制限することができずと解されている⁴。また、仮に管理者が区分所有者全員分の金銭を受領したとしても、この金銭が各区分所有者に帰属するものである以上、これを区分所有者団体に帰属させる旨の集会の決議または規約の定めがなければ、管理者はこれを各区分所有者に分配しなければならないはずである。結局、これらの問題を回避するためには、別途、本件金銭を区分所有者団体に帰属させる旨の集会の決議または規約の定めをすることが必要となる。

第2の方法は、本判決が判示するように、区分所有者団体のみが本件金銭債権を行使することができる旨の集会の決議または規約の定めをしておくという方法である。しかし、この方法では、区分所有者団体が金銭を受領したとしても、この金銭が各区分所有者に帰属するものである以上、これを区分所有者団体に帰属させる旨の集会の決議または規約の定めがなければ、区分所有者団体はこれを各区分所有者に分配しなければならないはずである。結局、この問題を回避するためには、このような内容の集会の決議または規約の定めではなく、本件金銭を区分所有者団体に帰属させる旨の集会の決議または規約の定めをすることが必要となる。

第3の方法は、最初から本件金銭を区分所有者団体に帰属させる旨の集会の決議または規約の定めをした上で、区分所有者団体が自己の財産権として本件金銭債権を行使するという方法である。この方法は、各区分所有者の共用部分等に対する使用収益権を区分所有者団体に出資しているものとみて、そこからの収益を一個の金銭債権として区分所有者団体に帰属させるというものである⁵。したがって、このような内容の集会の決議または規約の定めがあるとき、区分所有者団体が管理組合法人である場合には、本件金銭は区分所有者団体の固有財産として帰属し、また、区分所有者団体が権利能力なき社団たる管理組合の場合には、本件金銭は区分所有者団体の総有財産として帰属するので、区分所有者団体のみが本件金銭債権を行使することができることになる。

以上の3つの方法のうち、第1および第2の方法ではそれぞれに問題があり、その問題を回避するためには、結局は第3の方法によらざるを得ないことになる。したがって、本件金銭債権を分割債権と解する見解を前提とするとき、この債権を区分所有者団体または管理者のみが行使で

きるとするためには、法26条2項に基づく第1の方法および本判決に基づく第2の方法ではいずれも問題があり、実質的には、第3の方法以外に効果的な方法はないということになる⁶。

(2) 共用部分等から生ずる金銭債権に団体的制約を及ぼす見解

これに対して、下級審判決や学説の中には、本件金銭債権を分割債権とは解さずに、共用部分等に団体的制約が及ぶ以上、そこから生ずる金銭債権にも団体的制約が及ぶはずであると解する見解がある。この見解を具体的に大別すれば、次の4つの見解があげられる。

第1の見解は、本件金銭債権を合有債権と解する見解である。この見解では、建物の区分所有においては、「一棟の建物の中に共同に生活する者は、共用部分の管理についてだけでなく、共同生活の秩序と便宜のために、規約を作り、管理者を選任するなどのことを必要とする。そのために、組合関係が成立するのが常である。(中略)従って、いわゆる共用部分は、区分所有者全員の合有に属する」と解する⁷。そして、組合の財産は、組合員の間に共同目的のための人的結合関係が存在するため、持分処分の自由と分割請求権という共有の本質を欠くので、これを合有とみるのが正当であるとし、組合の債権についても総組合員に合有的に帰属するとみるべきであると解する⁸。

この見解と同様の立場に立つ裁判例として、東京地判平3・5・29判時1406号33頁がある（なお、同旨の裁判例として、千葉地判平8・9・4判時1601号139頁もあるがここでは割愛する）。同裁判例は、共用部分から生ずる利益は各区分所有者が負担する管理費に振替充当する旨の規約の定めを有する管理組合が共用部分を駐車場として賃貸するなどして得た収益金は、管理組合（区分所有者団体）に合有的に帰属すると判示したものである。そして、同裁判例はその根拠について次のように述べる。すなわち、「共用部分から生ずる利益は、先にみたとおり、区分所有者各人がこれを取取るものとされているけれども、共用部分の利用による収益金が生じるためには、先ず、規約又は区分所有者集会の決議において、共用部分の管理の一環として収益源となる事業を行うことについての区分所有者らの団体内の意思決定がなされ、それに基づき、区分所有者ら又はこれから委任を受けた管理者が区分所有者らの団体の事業として共用部分を第三者の利用に供してその対価を徴収し、右対価からそれを得るために区分所有者ら又は管理者が支出した経費、費用等を差し引くなど、一連の団体的な意思形成と業務遂行をとおして得られる性質のものであることを考え合わせると、共用部分そのものではないそこから派生した利益を取取る権利も、団体的拘束から自由ではないのであって、各区分所有者らは、収益の発生と同時に当然に即時これを行行使することができるといった性質のものではなく、結局、共用部分から生じた利益は、いったん区分所有者らの団体に合有的に帰属して団体の財産を構成し、区分所有者集会決議等により団体内において具体的にこれを区分所有者らに分配すべきこと並びにその金額及び時期が決定されてはじめて、具体的に行使可能ないわば支分権としての収益金分配請求権が発生するものというべきである。」

同裁判例については、これを全面的に肯定する見解⁹や部分的に肯定する見解¹⁰も存するが、いくつかの問題点も指摘することができる¹¹。とりわけ問題であると思われる点は、同裁判例が共用部分から生ずる利益は区分所有者各人が取取るものであると判示しているながら、共用部分

に対する団体的制約を根拠に、共用部分から派生する利益は区分所有者団体に合有的に帰属すると判示している点である。本来各区分所有者に帰属する利益が区分所有者団体の合有財産となり得るとすれば、それは共用部分に対する団体的制約により当然にそうなるのではなく、集会の決議または規約の定めにより各区分所有者がその有する共用部分の利用権を区分所有者団体に出资しているとみることができるときである¹²。同裁判例の事案では、共用部分から生ずる利益は各区分所有者が負担する管理費に振替充当する旨の規約の定めがあるから、その利益が区分所有者団体に帰属すると解することができるのであって、共用部分に対する団体的制約のみを根拠にそのような帰結を導くことはできないものと解する。

第2の見解は、本件金銭債権は、区分所有建物が存続する限り、共用部分の事実的法的分割不可能性を反映して、区分所有者団体に一体として帰属すると解する見解である。この見解は、その理由について次のように説明する。すなわち、『専有部分』と『共用部分』の物理的・機能的一体性に基づく法的一体性と、当該建物の存続を前提とする限り、この共用部分から生ずる金銭債権は一体として、管理団体による処理にゆだねられることが、区分所有関係にとりもっとも適切な処理であり、管理者の職務である保存行為の遂行に必要なし有益な行為として、その金銭債権の受領は管理者の権限内の行為と理解することが正しい」からであると説明する。そして、このことは、共用部分等が毀損された場合の損害賠償請求権だけでなく、不当利得返還請求権・共用部分からの収益にも同様に当てはまるとする¹³。

この見解については、区分所有者団体のみが本件金銭債権を一体として行使することができるという説明としては一応同意することができる。しかし、本件金銭債権が区分所有者団体に一体として帰属するという結論については、なぜそのような結論に至るのが理由が不明である。本来各区分所有者に帰属する利益が区分所有者団体に帰属し得るのは、集会の決議または規約の定めにより各区分所有者がその有する共用部分の利用権を区分所有者団体に出资しているとみることができるときであるはずである。しかし、この見解では、そのような集会の決議または規約の定めなしに本件金銭債権が区分所有者団体に帰属すると結論づけており、この点について同意することができない。

第3の見解は、共用部分の管理に関する法18条1項本文および2項の規定が本件金銭債権にも適用することが可能であると解する見解である。この見解によれば、共用部分の管理に関する事項は集会の決議または規約の定めによるとされているところ、本件金銭債権もこの事項に含まれると解することで、本件金銭債権が各区分所有者に帰属するとしても、各区分所有者が個別にこれを行使することは保存行為に該当する場合を除いては許されず（法18条1項ただし書）、区分所有者団体が集会の決議または規約の定めに基づいてこれを行使するか（法18条1項本文・2項）、あるいは管理者が区分所有者を代理してこれを行使するか（法26条2項）のいずれかの方法によらなければならないことになる。

この見解は、元々は住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）95条1項に基づく共用部分の隠れた瑕疵に対する損害賠償請求権を前提として主張されたものである。すなわち、この瑕疵担保責任の特例では、買主は売主に対して瑕疵修補請求権を行使することも認められているところ、瑕疵修補請求権の行使が共用部分の管理に関する事項であることに疑いがないことから、

少なくとも修補に代わる損害賠償請求権もこの事項に係わる問題に属するとの理解を根拠とする（逆にいえば、修補不能な瑕疵についての実質代金減額に等しい価値低下分の損害賠償については、管理には属せず各区分所有者がそれぞれの契約上の権利として個別に行使してよいとする）¹⁴。

ただし、この見解が妥当し得るのは、実質的に瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権に限られるであろう。というのも、同請求権は、共用部分の瑕疵修補請求権が転化したものと評価することができるため共用部分の管理に関する事項に属するということが可能であったが、本件事案のような共用部分から生じた収益金は、共用部分が転化したものではなく、いわばそこから生じた果実であるので、これが当然に共用部分の管理に関する事項に属するといえるかについては疑問がある。したがって、本件事案のような不当利得返還請求権が問題となる場面では、この見解は妥当し得ないものと思われる。

そして、第4の見解は、以上の各見解を敷衍した見解であり、これについては次のように要約することができる。すなわち、共用部分等についての用法違反や規約違反によって生じた損害の賠償や不当利得の返還の請求は、共用部分の管理に関する事項として団体的にのみ行使されるべきであり、基本的には管理者が区分所有者全員を代理して同請求権を行使する。ただし、管理者が同請求権を行使するためには、その旨の規約の定めまたは集会の決議があることが必要である。これに対して、各区分所有者は、自己の持分に応じた金銭請求権は観念できるものの、同請求権を独立して行使することはできない。もっとも、各区分所有者は、自己の共有持分権に基づいて、管理者に対して、規約に管理者が同請求権の行使ができる旨の定めがある場合には、その執行を請求することができ、規約にその旨の定めがない場合には、集会の招集を請求できると解する¹⁵。

この見解は、各区分所有者による本件金銭債権の個別行使が禁止されるのは、本件金銭債権が区分所有者団体に帰属しているからでなく、それが共用部分の管理に関する事項に属するからであるとし、本件金銭債権は各区分所有者に観念的ながら帰属しているとする。この意味において、第1および第2の見解の問題点を克服しているといえる。また、この見解は、管理者が代理行使する旨の規約の定めまたは総会の決議があることをもって、各区分所有者による本件金銭債権の個別行使を禁止し、管理者によるその代理行使のみを認める根拠としている。そのため、第3の見解のように共用部分が転化したといえる金銭債権だけでなく、共用部分から生じるすべての金銭債権が共用部分の管理に関する事項に属し得ることになる。この意味において、第3の見解の問題点も克服しているといえる。さらには、この見解は、結局は規約の定めまたは集会の決議があることが条件となることにより、併せて本件金銭の区分所有者団体への帰属または管理費等への充当を行うことが可能となるので、管理者がいったん受領した本件金銭を各区分所有者に改めて分配しなければならぬという問題を回避することもできる。

このように、この見解は、その他の見解の問題点をほとんど克服しているといえる。ただし、結局は管理者が代理行使する旨の規約の定めまたは総会の決議があることが条件とされることから、実質的にみて、本件金銭債権を分割債権と解した上で、本件金銭を区分所有者団体に帰属させる旨の集会の決議または規約の定めをするという方法とほとんど大差ないといえる。いずれの場合も、このような集会の決議または規約の定めがあれば、本件金銭債権は区分所有者団体または管理者のみによって行使されることになるからである。唯一異なる点は、各区分所有者の権利

主張の場面である。分割債権であることを前提とする方法では、このような集会の決議または規約の定めがない場合は、各区分所有者が本件金銭債権を個別に行使することを許容するのに対し、各区分所有者が本件金銭債権を個別に行使することを禁止する見解では、各区分所有者は、自己の共有持分権に基づいて、管理者に対して、規約の定めがある場合は、その執行を請求でき、規約に定めがない場合は、集会の招集を請求できると解するという点に相違がある。

3. 共用部分等から生ずる金銭債権の帰属と行使についての私見

以上の検討から、本件金銭債権を区分所有者団体または管理者のみに行わせる上でより妥当な理論構成は、上記2の(1)で検討した第3の方法か、(2)で検討した第4の見解のいずれかということになる。いずれの理論構成がより妥当であるかについては、実質的な内容にあまり大きな差がない以上、その差異を過度に強調する必要はないように思われるが、強いていうならば、後者の見解では、各区分所有者の管理者に対する請求についての実体法上の根拠が必ずしも明らかでないように思われる。この意味において、前者の方法がより無理のない解釈であるように思われる。また、前者の方法によったとしても、規約の定めがマンション標準管理規約（単棟型）の定めに基づいている限り、分割債権であることから生ずる不都合も実際ほとんど回避することが可能である。

前者の方法を改めて要約すれば、原則として、本件金銭債権は各区分所有者に分割して帰属するが、例外的に、集会の決議または規約の定めによって本件金銭債権を区分所有者団体の固有財産または総有財産として帰属させることにより、区分所有者団体または管理者は自己の財産権の行使として本件金銭債権を行使するという方法である。このように本件金銭債権を区分所有者団体に帰属させる方法は、集会の決議または規約の定めによって各区分所有者から徴収された管理費や修繕積立金を区分所有者団体の固有財産または総有財産として帰属させることと同様である。マンション標準管理規約（単棟型）によれば、区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理費および修繕積立金を管理組合に納入しなければならないとされており（25条1項）、このような規約の定めにより、管理費や修繕積立金は区分所有者団体の固有財産または総有財産として帰属することになる。そして、同規約では、駐車場使用料その他の敷地および共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てるものとするともされており（29条）、このような規約の定めにより、本件金銭も管理費や修繕積立金に組み込まれることを通じて、区分所有者団体の固有財産または総有財産として帰属することになるのである。したがって、本件金銭債権を分割債権と解したとしても、マンション標準管理規約に基づいた規約の定めを設けている限り、本件金銭債権は区分所有者団体に帰属し、区分所有者団体または管理者によって一元的に行使されることになるのである。

もっとも、仮にこのような集会の決議または規約の定めがない場合は、原則どおり、本件金銭債権は各区分所有者に分割して帰属すると解する他ない。しかし、もし各区分所有者が本件金銭債権を個別に行使することによって、建物の管理に重大な支障を及ぼし、区分所有者の共同の利益に反する結果となるとするならば、そのような権利行使は、区分所有建物を存立させるという目的に反するものとして許されないと解する余地もあると考える¹⁶。

本判決は、区分所有者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集会で決議しましたは規約で定めることができると判示する。しかし、仮にこのような集会の決議または規約の定めが存したとしても、不当利得返還金が原則として各区分所有者に帰属するものである以上、区分所有者団体は受領した金銭を各区分所有者に分配しなければならないはずである。このような問題を回避するためには、本件金銭を区分所有者団体に帰属させる旨の集会の決議または規約の定めをすることが必要となる。本件事案においては、その判決文からは確認することができないが、通常のマンションであれば上記マンション標準管理規約（単棟型）に準拠した規約の定めは存するであろうと思われる。しかし、仮にそのような規約の定めが存しないとするならば、不当利得返還請求権は各区分所有者に分割して帰属しており、各区分所有者の個別行使を許容せざるを得ないということになろう。その上で、本件事案において、特定の区分所有者が不当利得返還請求権を個別に行使することが区分所有者の共同の利益に反する結果となるか否かについて検討するに、そのことによる区分所有者団体の不利益は、損傷した建物の補修のための保険金請求権や損害賠償請求権が個別に行使されることによって被る不利益と比較するとそれほど大きなものであるとはいえないので、共同の利益に反するとまではいえないと思われる。

- 1 山口敬介「判批」ジュリ1492号（2016年）74頁は、本判決には本件請求権の行使者を区分所有者団体とすることが（可能なだけでなく）望ましいとの判断があったと指摘する。
- 2 鎌野邦樹「判批」新・判例解説Watch104号4頁は、③に当たる部分は②に当たる部分とは論理的に繋がらず、その間には飛躍があると述べる。また、佐藤元「判批」市民と法98号37頁は、③に当たる規約の定めは、これに対応する標準管理規約の趣旨からして、区分所有者団体のみが共用部分等について生じた請求権を行使できるとの趣旨を含むものとは解されないこと、③に当たる集会の決議または規約の定めには区分所有者団体のみが不当利得返還請求権を行使し得るとの意思を読み込むことは困難であり、意思解釈の限界を超えていること、さらに、③に当たる集会の決議または規約の定めによらずとも、区分所有者団体のみが不当利得返還請求権を行使し得ると明示した集会の決議または規約の定めをすれば足りるし、それで不都合はないことを指摘する。
- 3 吉田徹『一問一答改正マンション法』（商事法務・2003年）30頁。
- 4 新田敏「マンションの共用部分から生ずる金銭債権の性質」杏林社会科学18巻2号（2002年）3頁。
- 5 新田・前掲注(4)20頁。
- 6 このような第3の方法についてより詳細に検討したものとして、拙稿「区分所有者団体の法的性質と対外的効力」明治学院大学法科大学院ローレビュー11号（2009年）1-13頁がある。
- 7 我妻榮『債権各論中巻二〔民法講義V3〕』（岩波書店・1962年）752頁。
- 8 我妻・前掲注(7)800-801頁。
- 9 原田純孝「判批」判タ786号（1992年）62-63頁。
- 10 山田誠一「判批」判評401号（1992年）25-26頁（判時1418号171-172頁）。
- 11 拙稿・前掲注(6)9-10頁。
- 12 新田・前掲注(4)18-19頁。
- 13 新田・前掲注(4)23-24頁。
- 14 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1402号（2010年）20頁
- 15 鎌野邦樹「判批」マンション学54号（2016年）90-91頁、95-97頁。
- 16 拙稿・前掲注(6)11頁。