

区分所有建物の共用部分から生ずる金銭債権の法的性質

山口 敬 介

- 1 序
- 2 区分所有法の基本的仕組み
- 3 従来の議論の展開
- 4 従来の議論の整理と今後の検討課題
- 5 おわりに

1 序

区分所有建物の共用部分から金銭債権が生じることがある。専有部分とは異なり、共用部分に関して生じた金銭債権の場合、この権利の帰属主体や行使主体は個々の区分所有者なのか、それとも区分所有者の団体（建物の区分所有等に関する法律3条参照¹⁾）、あるいは管理者（法25条1項参照）なのかが問題になる。この問題については、かつてから学説や下級審判例で議論があり、近時の最高裁判決（最判平成27年9月18日民集69巻6号1711頁、以下「平成27年判決」と略称する）の登場により再び注目を集めている。

もともと、共用部分に関する金銭債権といっても、様々な種類のものがある。本稿では、共用部分に関する金銭債権を全般的に視野に入れ、その法的性質を検討したい。まず、従来の議論の展開を整理したうえで（下記3）、その議論状況に対する評価や今後の検討課題を示したい（下記4）。その前提として、区分所有法の基本的な仕組みを、本稿のテーマに関係する範囲で簡単に確認しておく（下記2）。

1) 以下、本稿では「建物の区分所有等に関する法律」を「区分所有法」と略称する。また、条文を引用する場合には単に「法〇〇条」とする。

2 区分所有法の基本的仕組み

区分所有建物は、構造上の独立性・利用上の独立性を持つ専有部分とそれ以外の共用部分に分かれる。共用部分は、廊下や階段等、構造上、区分所有者全員（又はその一部）に供されるべき部分である「法定共用部分」と、規約により共用部分と設定された「規約共用部分」から成る（法2条4項、4条参照）。後者の典型例は、管理人室や集会所である。これらの「共用部分」は、区分所有者の共有に属する（法12条）。

区分所有建物の管理について、法は、区分所有者全員が管理のための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、執行機関として管理者を選任できると定めている（法3条参照）。もっとも、この規定が「団体を構成する」と定めることによって新たに法律関係が創設されるわけではなく、法3条は、この法律で定めている集会や規約、管理者という仕組みによって区分所有建物の管理が行われることを「確認的に宣言した規定」であるとされている²⁾。現に多くのマンション等の区分所有建物で設けられている管理組合は、区分所有法の規定に基づいて区分所有建物の管理を行う限りにおいてこの規定にいう「団体」にあたると説かれているが³⁾、この規定が上記のような確認規定にすぎないとすると、そのような性質決定をすることには区分所有法の規定上は大きな意味はない。区分所有法は、その他に、この「団体」（管理組合）の権利義務関係や権限について特段の規定を置いていないからである⁴⁾。なお、実務上、管理組合の代表者が、区分所有法に規定される「管理者」にもあたる場合が多いが、それは規約の定めに基づくのであり⁵⁾、法律上当然にそうなるわけではない（「管理者」はそもそも常に設けられているわけではない）。

2) 濱崎恭生『建物区分所有法の改正』（法曹会、1989）109頁。

3) 濱崎・前掲注2）109頁。

4) 山田誠一「区分所有建物の管理組合の法的性格」『経済社会と法の役割—石川正先生古稀記念論文集』（商事法務、2013）676頁は、管理組合の法的性格や管理組合をめぐる法律関係が必ずしも明らかでない背景として、区分所有法が「管理者、規約、および、集会といった区分所有建物等の管理のための規律を、管理組合との関係をも具体的には示さずに、定めているという事情も、背景にあるように思われる。」と指摘する。

5) 稲本洋之助＝鎌野邦樹編著『コンメンタール マンション標準管理規約』（日本評論社、2012年）122-125頁参照。

ただし、区分所有法は、この「団体」について、法人になることができる旨は定めている(法47条1項)。また、区分所有法に規定されているわけではないが、解釈論上、この「団体」(区分所有法の規定に基づいて建物管理をする管理組合)は、法人格を取得しない場合、権利能力なき社団にあたることが多いと解されている⁶⁾。

そして、注意すべき点は、この「団体」は、管理のための団体であって、管理の対象となる共用部分が「団体」に帰属する財産となるわけではないことである。各区分所有者と「団体」を区別するならば、共用部分は、このうち前者の各区分所有者(の共有)に属すると解されている。この点は、本稿の考察との関係で重要な意味を持つ。

3 従来の議論の展開

(1) 分類

以上の前提知識をもとに、共用部分から生ずる金銭債権の法的性質の検討に入る。検討に際しては、共用部分に関して生ずる金銭債権を、発生原因に応じて3つの種類に分類する。第1の類型は、各区分所有者と第三者の契約に基づいて発生する金銭債権である。マンションの売買契約を締結し、目的物の共用部分に瑕疵があった場合に発生する損害賠償請求権がその具体例である。第2の類型は、法の定めに基づいて発生する金銭債権である。例えば、共用部分を1人の区分所有者が許可なく第三者に対して賃貸して収益を得た場合に生ずる不当利得返還請求権や、第三者の侵害により共用部分が損傷した場合に生ずる「不法行為に基づく損害賠償請求権」である。第3の類型は、区分所有者らが団体として行った第三者との契約に基づいて発生する金銭債権である(後述のように、団体としての第三者の契約には、二つの法形式がある)。共用部分を第三者に賃貸する契約に基づく賃料債権や、共用部分の売買契約に基づく代金債権がその具体例である。

以下、類型ごとに、金銭債権の原則的な帰属や行使権限の主体のあり方を確認してみよう。

6) 例えば、山田・前掲注4) 688-689頁は、区分所有法の規定に基づいて建物管理する「団体」は、判例が示す権利能力なき社団の要件を満たすとする。

a 第1の類型—各区分所有者と第三者の契約に基づいて発生する金銭債権第1の類型、とりわけ、共用部分に瑕疵があった場合の損害賠償請求権についてはかねてから学説の関心が集められてきた。

一般に、売買契約に基づいて取得した目的物に瑕疵があった場合、買主は、修補請求権（新562条1項⁷⁾）、代金減額請求権（新563条1項）、解除権等と並んで損害賠償請求権を取得しうる（新564条）。したがって、マンションの場合も、分譲業者との売買契約に基づいて取得した建物の共用部分に瑕疵があった場合、損害賠償請求権が発生する。各区分所有者となる買主の契約に基づいて発生する権利である以上、この損害賠償請求権の帰属主体は、原則的には、買主＝各区分所有者となるであろう。そして、行使権限の主体も買主＝各区分所有者となるであろう。もっとも、後述のように、この損害賠償請求権を各区分所有者がそれぞれに行使することを認めることに伴い、いくつかの問題が生ずる。これら問題への対処が求められている。

b 第2の類型—法の定めに基づいて発生する金銭債権

第2の類型の法の定めに基づいて発生する金銭債権は、第三者が不法に共有部分を占有した場合に生ずる不当利得返還請求権のように、区分所有者以外の第三者を相手に発生する場合もあれば、区分所有者（共用部分の共有者）の一人が規約等に反して共用部分を利用したときに発生する不法行為に基づく損害賠償請求権や不当利得返還請求権のように区分所有者の一人（あるいは複数人）を相手方にする場合もある。後者の場合は、不当な利用をしたとされる区分所有者自身も使用権を有することをどう考慮して、賠償請求権や不当利得請求権の範囲を定めるべきかが問題となる。しかし、請求権の範囲に議論の余地があるとしても、原則的な帰属主体に違いはないと考えられる。すなわち、共用部分について生じた法定の金銭債権は、共用部分が法によって区分所有者の共有とされていること（法12条）と、数人の債権者がいる債権は性質的に可分であれば原則それぞれの債権者が分割して権利を有するという分割債権の原則に照らせば、原則的には、各区分所有権者に分割して帰属すると考えられる⁸⁾。

7) 以下、2017年改正（2020年施行）に基づく民法典の規定を「新〇〇条」と表記する。

8) 立法論の観点からは、他の帰結がありえないわけではない。もっとも、2002年の改正時には、この種の債権を不可分債権とする案も検討されたが、採用されなかった。鎌野邦樹ほか編著『改正区分所有法&建替事業法の解説』（民事法研究会、2004）32頁〔中村仁〕参照。

そして、行使権限の主体も、原則的には各区分所有者となるであろう。

c 第3の類型—「区分所有者の団体」と第三者の契約に基づいて発生する金銭債権

原則的な帰属のあり方についてもっとも難しい問題を含むのは、第3の類型、すなわち「区分所有者らの団体」と第三者の契約に基づいて発生する金銭債権である。この金銭債権の性質は、「区分所有者の団体」と第三者の契約がどのような法形式に基づいてなされているかによって異なると考えられる⁹⁾。

1つ目の形式は、管理者が、各区分所有者を代理して第三者と契約を締結した場合である。法律上、管理者は、職務に関し、区分所有者を代理する権限を持つ(法26条2項)。したがって、管理者は、集会決議や規約の定めに基づいて、共用部分の賃貸や売却の契約を締結する権限を持つ。こうして、管理者が代理の形式で契約締結した場合、法26条2項の文言を素直に読むかぎりには、契約の効果は本人たる各区分所有者に帰属することになり、したがって、当該契約に基づいて発生する金銭債権(賃料債権、代金債権)も各区分所有者に帰属すると考えられる。そして、ここでも分割債権の原則(427条)に基づいて、この種の債権も、各区分所有者に分割帰属する、そして各区分所有者が分割された債権について行使権限を持つと考えるのが自然であろう。

2つ目の形式は、「区分所有者の団体」自体が契約当事者となる形式である。管理者が選任されていない場合、「団体」の代表者がこの形式で第三者と契約を締結することが考えられる。管理者が選任されている場合も、管理者が(各区分所有者の代理人としてではなく)「団体」の代表者として契約を締結する場合があります¹⁰⁾。このような形式の契約は、各区分所有者と「団体」を法的に別の主体と観念するのであれば、「団体」が「他人の(各区分所有者の共有に属する)財産」について処分する権限を与えられ、その権限に基づき契約を締

9) この類型の金銭債権に関連する重要な研究として、山田・前掲注4) 673頁以下がある。

10) 山田・前掲注4) 679-696頁は、管理者が各区分所有者を代理して法律行為をする場合と、管理者が「区分所有者の団体」の代表者として法律行為を締結する場合の法律関係が異なりうると指摘する(ただし、本文中で検討例としてあげている共用部分を賃貸した場合や売買した場合の法律関係を、直接の検討対象としているわけではない)。もっとも、同論文でも指摘されているように(696頁)、現実としては、管理者がどちらの法形式をとって契約を締結しているのかは、必ずしも当事者に自覚的に意識されているわけではないと考えられる。

結するものと見ることができ（いわゆる処分授權）。この場合、契約当事者が「団体」である以上、金銭債権は、第一次的には契約当事者である「団体」に帰属すると考えるのが自然である。具体的には、「団体」が法人化されている場合は当該法人に、「団体」が法人になっておらず権利能力なき社団と評価される場合は、「団体」を構成する各区分所有者全体に総有的に帰属する。そうすると、当該債権については行使に関しても、「団体」が行使権限を有し、各区分所有者は行使権限を持たないと考えるのが自然である。もっとも、債務者に対する関係では以上のようになるとしても、後述のように、「団体」が受領した物について、各区分所有者が何らかの権利を有しないかは別途問題になる。

（2）立法・判例・学説の展開

ア 2002年（平成14年）区分所有法改正及びその後の学説の展開

学説の中には、かねてから、とりわけ第1類型の金銭債権を念頭に、各区分所有者に金銭債権が帰属し、各区分所有者が行使可能という帰結には不都合があると指摘するものがあつた。その理由は、第1に、この種の金銭債権は共用部分の瑕疵の修補費用にあてることが望ましいのであって、各区分所有者に自由な行使を認めてしまうと速やかな修補の実現が困難になるおそれがある、ということにあつた。第2に、各区分所有者の行使する権利内容が異なりうるという問題もあつた。つまり、売買契約の目的物に瑕疵があつた場合、上述のように、修補請求権や損害賠償請求権など様々な権利が発生するが、例えば区分所有者Aは修補を請求したのに対し、区分所有者Bは損害賠償として修補費用相当額の支払いを請求した場合、被告としては対処に困ることになる。そこで、この種の金銭債権に「団体的拘束」を及ぼすべき、との意見が現れた¹¹⁾。

このような疑念に対しては、2002年（平成14年）の区分所有法改正により、一定の対応がなされた。この改正は、共用部分について生じた損害賠償請求権及び不当利得返還請求権を対象とするものであり、上記の第1類型及び第2類

11) 学説上は、このような「団体的拘束」の必要性を問う問題意識は、松本恒雄「分譲マンションの瑕疵と分譲業者・建設業者の責任—区分所有建物の共用部分の瑕疵における団体法理」法学雑誌（大阪市立大学）34巻3＝4号（1988）436頁以下等に端を発する。

型の双方に関わるものであった。すなわち、この改正により、共用部分から生じた損害賠償請求権や不当利得返還請求権について、それが各区分所有者に帰属することを前提にしつつも、管理者が請求・受領権限を有する旨の規定が設けられたのである(法26条2項後段)¹²⁾。

もっとも、この改正には留保すべき点が2点ある。第1に、法26条2項後段は、行使権限(請求・受領の権限)について定めるものであり、帰属について規律するものではないことである。そうすると、これらの債権が上述のように分割して各区分所有者に帰属するという前提を採るのであれば、債権が帰属する各区分所有者が金銭債権を行使して金銭を受領した管理者に対して支払いを要求できると考えるのが自然であろう。第2に、法26条2項後段は、管理者にも行使権限(請求・受領の権限)を認めるにとどまり、各区分所有者の行使権限を否定するわけではないことである。したがって、(管理者に先んじて)各区分所有者が権利行使した場合、それを認めてよいかという問題がなお残る。むしろ、各区分所有者ではなく、区分所有者の団体(あるいは管理者)にこの種の金銭債権の帰属を認めた方が、この種の金銭債権は共用部分の損害の回復にあてるという立法の趣旨にはかなう。しかし、そのようなことまで認める立法ではなかったと考えられる¹³⁾。

これらの改正後もなお残る問題点を補おうとする見解が、学説では現れた。まず、共用部分に関する金銭債権は原則的に管理組合に帰属するとして、帰属レベルで団体的拘束を及ぼそうとする見解が登場した¹⁴⁾。それに対して、帰属レベルではなく行使権限のレベルで団体的拘束を及ぼそうとする見解も現れ

12) 立法の趣旨については、吉田徹編著『一問一答改正マンション法』(商事法務、2003)30頁参照。さらに、法26条4項により、管理者に訴訟追行権も付与された(契約又は集会決議による授權が必要である)。

13) これらの点は、2002年改正に先立つ1983年改正で、共用部分につき契約した損害保険契約に基づく保険金額の請求受領権限を管理者に認める規定(現・法26条2項後段)を設ける際にすでに意識されていた。すなわち、この改正に際しては、さらに各区分所有者の取立て等を制限する規定を設けるべきかが議論されたが、区分所有者の保険金請求権の担保化の道を閉ざすことは適当でない等の意見により採用されず、保険金を「共用部分等の修復、復旧の資金としてプールすること、そのため各区分所有者の取立て」等を規制することは、「いわゆる修繕積立金の積立て及び運用について規約で定めるのと同様に、規約で定めることができる」として、規約の設定によって対処することが考えられていた。濱崎・前掲注2)63-64、218-219頁。

14) 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」杏林社会科学研究18巻2号(2002)69頁以下、特に46頁。

た。すなわち、共用部分が「団体」の財産ではない以上、共用部分の瑕疵により生ずる損害賠償請求権も「団体」ではなく各区分所有者に帰属すると解さざるをえない。しかし、その請求権の行使については、「団体」が各区分所有者を代理して請求権を排他的に行使する権限を持ち、各区分所有者の行使権限は否定されるべきであるという¹⁵⁾。

イ 判例の展開

下級審判決においては、第2の類型の金銭債権について、その債権の帰属・行使主体が各区分所有者か「区分所有者の団体」かが争われる事件が見られ、判断が分かれていた。しかし、近時、1つの最高裁判決が登場したことによって議論状況に変化が生じている。それが冒頭で言及した平成27年判決である。

平成27年判決の事実関係は、1人の区分所有者Yが、集会決議を経ることなく無断でマンションの共用部分を第三者に賃貸して賃料を得ていたというものであり、他の区分所有者Xが、Yが得た賃料のうちYの持分を超える部分は不当利得であり、Xは自己の持分割合に相当する部分につき損失を被ったと主張し、Yに利得の返還を求めた。最高裁の判断は、次のとおりである。第1に、本件では不当利得返還請求権は、各区分所有者に帰属し、各区分所有者は原則的に、この請求権を行使できる、とした。ここまではX勝訴の論理である。しかし、第2に、最高裁は、次のように述べ、X敗訴の結論を導いた。すなわち、本件の不当利得返還請求権は、集会の決議や規約の定めに従うべきものであり、区分所有者の団体のみが行使権限を持つ旨の集会決議や規約の定めがあれば、各区分所有者は行使権限を失う、とした。そして、この事件のマンションにはその趣旨を含む規約の定めがあるとして、Xの請求を棄却した。こうして、最高裁は、本件の不当利得返還請求権は、各区分所有者に帰属し、各区分所有者が行使権限を持つものであるものの、集会決議や規約によってその行使権限を否定することが可能である、と判断したのである。

この判決の意義・射程をどう解するかは、区分所有建物の共用部分から生ずる金銭債権の法的性質に関する議論に大きな影響を及ぼしうる。

15) 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（2010）15頁以下、特に23-24頁。

4 従来の議論の整理と今後の検討課題

以上のような従来の議論の展開を整理したうえで、今後の検討課題を示そう。

(1) 金銭債権の帰属と行使権限

まず、共用部分に関して金銭債権について問題となるのは、金銭債権の帰属と行使権限であるが、その双方の差異を意識しながら、従来の議論の展開を整理してみよう。

ア 平成27年判決の判断対象

平成27年判決により、少なくとも、共用部分に関して生じた不当利得返還請求権のうちで一定のものについては、集会の決議又は規約によってその行使権限を区分所有者の団体のみに認めること、その反面として各区分所有者の行使権限を否定することが可能であることが明らかとなった。この判決の射程は、後述のとおり今後の重要な課題となるが、それ以前にこの判決について確認しておくべきポイントがある。それは、この判決は直接的には共用部分に関して生じた不当利得返還請求権の行使権限についての規律を示したものであり、帰属については直接的には何も述べていないということである。したがって、もしこれらの債権がもともとは各区分所有者に分割して帰属するものであるとすると、行使権限を区分所有者の団体に認めるだけでは、債務者から金銭を受領した区分所有者の団体がそれを権利の帰属主体である各区分所有者に引渡す義務を負うことは否定できないと考えられる¹⁶⁾。

16) ただし、東京地判平成3.5.29(判例時報1406号33頁以下)は、共用部分から生じる収益について、次年度への繰越処理や内部留保する旨の集会決議の効力を否定して区分所有者がその分配を求めた事案において、共用部分からの利益を受取る権利は「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する」ので、集会決議等により分配が認められない限り、分配請求権は発生しないと判示した。このような考え方を採ると、当然には、「団体」が受領した金銭の各区分所有者への引渡義務は生じないことになる。しかし、共有財産から発生する利益についての「合有的帰属」が当然に認められるかについては異論の余地がありえよう。

イ 団体として締結した契約に基づき発生する金銭債権の場合

このような、団体が金銭債権を行使して受領した金銭に対する各区分所有者の権利の問題は、上述の第3類型、すなわち、共用部分に関して「団体として」第三者と締結した契約に基づき発生する金銭債権に関しても生ずると考えられる。上述のように、この種の金銭債権については、どのような法形式で契約を締結したかによってその帰属主体及び行使主体は異なりうる。もっとも、区分所有者の団体が契約の当事者となり、発生する賃料債権や売買代金債権の帰属主体になる（区分所有者の団体が権利能力なき社団である場合は金銭債権が総的に帰属する）場合であっても、その際の契約の目的物が区分所有者の共有に属することは変わらない。そうすると、各区分所有者が、集会決議や規約によってこれらの契約の締結権限を授権し、区分所有者の団体がこの契約によって発生する金銭債権の帰属主体となることを承認していたとしても、それだけで当然に、区分所有権の団体が金銭債権を行使して受領した金銭を最終的に区分所有者の団体が保持することまで認められるわけではないと考えられる¹⁷⁾。

ウ 団体的決定に基づく区分所有者の権利の制限の可能性

しかし、これら「団体」が収受した金銭について引渡しを求める権利が各区分所有者に認められるとしても、この義務を否定し、受領した金銭を区分所有者の団体の財産とすること、具体的には受領した金銭を管理費や修繕積立金等に充てることを、行使権限についてのそれとは別の、規約等に基づいて認める可能性はありうる。権利の帰属自体を（全ての権利者の同意があるわけではない）規約等の「団体的決定」に基づいて否定できるかは検討の余地があるが、少な

17) 山田・前掲注4）691-692頁は、区分所有者の団体（管理組合）が契約の当事者となって共用部分の修繕工事請負契約を締結する場合を例に挙げ、「修繕工事が行われることで、経済的な効用が生ずるのは区分所有建物の共用部分である。区分所有建物の共用部分は、区分所有者の共有であって、管理組合の財産ではなく、したがって、区分所有者に総的に帰属するものではない。そのため、本件修繕工事請負契約は、区分所有者が総的に代金債務を負い、仕事の完成を求める債権を有するものの、その契約内容である修繕工事が行われることの経済的効用は、区分所有者に総的ではなく生ずるものと考えられる（傍点は筆者による）。」とする。ここで示されている見解は、管理組合が共用部分の賃貸借契約の当事者となることについて授権がなされ、賃料債権が区分所有者の団体に（総的に）帰属するとしても、それだけで当然に、区分所有者の団体が受領した金銭を各区分所有者に引渡す必要がなくなるわけではないかという本稿の理解と重なるのではないかと。

くとも、管理費用や修繕積立金を集める旨の決定をしたうえで、各区分所有者の引渡しを求める権利と相殺することは、基本的には可能であろう。平成27年判決は「団体」の受領後の法律関係については直接的には何も述べていないが、このような措置の可能性は否定されていないと考えられる¹⁸⁾。

(2) 団体による決定の限界

ア 規約の解釈

(ア) 平成27年判決による柔軟な規約解釈

上述のように、平成27年判決の意義は、規約や集会決議に基づいて共用部分に関して生じた不当利得返還請求権の行使権限を区分所有者の団体にのみ認める(各区分所有者の行使権限を否定する)ことができるとした点にあった。しかし、平成27年判決の意義は、それだけではない。すなわち、この判決は「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」は、区分所有者の団体のみが行使権限を有する旨を含むと解したうえで、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当該事件におけるマンションの管理規約の定めが、区分所有者の団体のみに当該請求権の行使権限を認める趣旨を含んでいると評価したのである。この判示部分に対しては、規約の解釈が緩やかにすぎないかという批判が多くの判例評釈によってなされている¹⁹⁾。

(イ) 平成27年判決の背景

以上のように、平成27年判決が、規約等によってこの事件での請求権の行使権限を「団体」のみに与える可能性を承認したことに加えて、当該事件にお

18) 平成27年判決の調査官解説では、本判決の射程外の問題と断ったうえであるものの、「区分所有者の団体のみが権利を行使することができるという団体的行使の定めは、権利を行使して回収した金員を区分所有者全員に団体的に(合有的に又は総有的に)帰属する…もの」とする趣旨を含むのではないか(その上で、「これを管理費や修繕積立金に充当するのか、各区分所有者に分配するのか等について集会の決議又は規約によって定める趣旨も含むものと解されるのではないか。)」との指摘がなされている(齋藤毅『最高裁判所判例解説民事篇・平成27年度(下)』(法曹会, 2017) 419-420頁)。

19) 例えば、松岡久和「共用部分に関する不当利得返還請求権の行使—最二小判平成27.9.18の検討—」金融法務事情2095号(2018) 89-90頁。

ける規約を緩やかに解釈した背景には、同判決による区分所有法の趣旨理解があると考えられる²⁰⁾。すなわち、「共用部分等の賃貸については、本来区分所有者の団体が集会の決議や規約の定めに基づいてこれを行い、賃料を受受すべきものであるし（中略）、本件請求権を行使して得られる金員は、区分所有者の団体が一元的に請求して受領し、団体的意思決定を介して建物の管理等の費用に充てることが建物の円滑かつ適正な管理という観点から望ましい²¹⁾」という、（行使権限の局面だけでなく帰属権限のレベルにも及ぶ）規範的な理解が存在すると考えられるのである。こうして、「建物の円滑かつ適正な管理」に根拠を求める見方は、同判決が、「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、「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（傍点筆者）」と評価しているところに現れている。

また、実務で多く利用されているマンション標準管理規約においても、共用部分に関する使用料を管理費用や修繕積立金に充てる旨を定める規定が置かれていることも、平成 27 年判決の柔軟な規約解釈を支える要因となっているように思われる²²⁾。

さらにこれらの立法趣旨の理解、実務の趨勢だけでなく、マンションの荒廃化を防ぐための適正なマンション管理は区分所有者だけの「純然たる私事」ではなく公共的な関心事とも捉えられる側面を含んでいるように考えられることも²³⁾、共用部分から得られる収益はできるかぎり団体が行使・受領して管理費用等に充てるべきことを示唆する平成 27 年判決の柔軟な規約解釈を支えている要因となる可能性があると考えられる。

20) 拙稿「判批」ジュリ 1492 号（平成 27 年度重要判例解説）74 頁参照。

21) 齋藤・前掲注 18) 418 頁。

22) マンション標準管理規約（単棟型）29 条は、「駐車場使用料その他の敷地及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」としている。齋藤・前掲注 18) 418 頁注 20 該当本文も参照。

23) マンション管理の公共的側面について指摘するものとして、小粥太郎「区分所有法」『民法研究 第 2 集第 5 号』（信山社、2018）29-32 頁参照。

イ 金銭債権の性質の探求

しかし、同判決の見方をどう評価すべきかは、検討の余地がありうる。また、同判決は、共用部分から生ずる金銭債権の一類型である「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」に限定した判断を示したものであるが、今後は他の「共用部分から生ずる金銭債権」についてどのような規律がなされるべきかが問題になる。本判決後の判例は、当該事件で具体的に問題となる「共用部分から生ずる金銭債権」を、「共用部分の管理との密接関連性」等の観点から評価し、その評価に応じて、規約によって「団体」のみに行使権限を認めることができるか、どこまで規約を緩やかに解釈してその旨の定めがあると解することができるかを定める方向に展開していくことが考えられる。そこで、どのような金銭債権について区分所有者の団体にのみ行使権限を認めるべきか、その中で平成27年判決において問題となったような請求権はどのように評価されるべきか。これらの点について、若干の検討を行ってみよう。

まず、かつてから「団体的拘束」を及ぼすべき場合の代表例として学説が挙げてきた「共用部分の瑕疵に基づく損害賠償請求権」は、瑕疵が修補可能なかぎり、その修補にあてられるべき性質を持つと評価できる。個人の不動産に瑕疵があった場合なら、損害賠償請求権を行使して金銭を受領したうえで瑕疵の修補に充てずに他の目的で利用しても、それは個人の自由である。しかし、区分所有建物の共用部分は、共同の利益に資するべきものとして存在しているのであり、その修補に関する決定を各区分所有者の自由に委ねることは妥当でない。また、区分所有者ごとに異なる内容の請求（修補請求と、修補費用相当の賠償を求める損害賠償請求）がなされると、債務者は対応が難しい。したがって、この種の金銭債権については、団体のみに行使権限を認める（さらには、取得した金銭を修補費用等に充当する）必要性は高く、規約をその旨を認める方向で柔軟に解釈する必要性も（相対的に）高いといえるだろう²⁴⁾。不法行為によって共用部分が損壊した場合の不法行為請求権も、区分所有者ごとに請求内容が異なるという問題は生じないものの、類似の性質を有すると見ることができ

24) もっとも、上述のように、1983年の区分所有法改正時に、各区分所有者の取立権限を制限すべきではない理由として提起された、各区分所有者の担保化の利益等をどう評価すべきかという問題は残る。

よう。

次に、共用部分を賃貸した場合の賃料債権や、平成 27 年判決で問題になった、無断賃貸がなされた場合の不当利得返還請求権はどうか。これらの請求権は、共用部分が受けた損傷の填補に充てるという性質のものではない²⁵⁾。また、区分所有者ごとに異なる内容の請求がなされるわけでもない。そうすると、団体のみに行使権限を認めることや、そのように規約を緩やかに解釈する必要性は相対的には大きくない。また、上述のように、「団体」が共用部分を賃貸した場合の賃料債権は確かに「団体」が帰属・行使権者となりうるが、收受した金銭が当然に「団体」の財産となるわけではないと考えられる。そうすると、收受した金銭を団体の管理費用等に充てるという帰結までを、（明確な規約がないのに）緩やかな規約解釈で認めるべき必要性は²⁶⁾、必ずしも大きくないと考えられる。しかしながら、平成 27 年判決の背景として上述した点に加え、これらの請求権が共用部分から得られる（法定）果実、またはそれに類する性質を持つ債権であって、民法上、「物の維持費用」と「物から得られる果実」には一定の対応関係が認められることをもふまえれば²⁷⁾、平成 27 年判決のような考え方を正当化する余地もありうるだろうか。

それに対して、共用部分の瑕疵が修補不能な場合の損害賠償請求権（第 1 類型の一例）の場合は、区分所有者の団体に行使権限・帰属権限を認めるべき実質的理由は大きくない。この場合の損害賠償請求権は、各区分所有権者が支払うべき代金の実質的な減額を意味している。そうすると、共用部分の瑕疵修補が可能ならその修補のために損害賠償請求権を充てることが正当化されるとしても、修補が不能な場合には、代金の「払いすぎ分」の補填は各区分所有者が受領することが認められるべきではないだろうか²⁸⁾。

25) 本件請求権のこのような性質については、多くの判例評釈で指摘されている。例えば、松岡・前掲 19) 91 頁等参照。

26) 平成 27 年判決の調査官解説でこのような解釈の可能性が示された点については、齋藤・前掲注 18) 参照。

27) 例えば、民法 196 条 1 項は、物の占有者が占有物を返還する場合に原則償還請求できる必要費（物の維持に必要な費用）について、占有者が果実を取得した場合（善意占有者には果実の取得が認められる。民法 189 条 1 項）には、例外的に占有者が負担すべきと定めている（但し、「通常の必要費」に限られる）。ここには、果実と必要費（物の維持に必要な費用）の対応関係が現れている。

28) このように修補が可能かどうかによって区別する考え方は、すでに平野・前掲注 15) 20 頁等に示されている。

さらに、他の例として、共用部分を売却した場合の代金債権（第2類型の一例）の場合はどうか。この場合も、平成27年判決が重視している共用部分の管理との関連性が乏しいといえ²⁹⁾、各区分所有者の意思に反してまでも多数決でその行使権限・団体受領金銭の引渡権限を否定することを正当化すべき理由は稀薄と考えられる。

5 おわりに

本稿で検討してきた共用部分から生ずる金銭債権の法的性質という問題は、一見すると、区分所有法における管理者や区分所有者の団体についての法的規律が必ずしも十分ではない（整理されていない）ところから生ずる法技術的な問題と見ることできる。しかし、他方で、この問題は、共用部分を区分所有者の共有を出発点とする日本の区分所有法の法的構成の意義に関わるもの、区分所有者の自治の意義と限界にも関わるものであると見ることでもでき、その意味では区分所有法の基本構想・基本思想にも関わる問題と位置づけることもできるであろう。今後さらなる検討が要されるゆえんである。

29) そもそもこのような共用部分の処分は、区分所有者の団体の「管理」に含まれる事項ではなく、共用部分の共有者全員の同意が必要な事項と考えられる。稲本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタル マンション区分所有法（第3版）』（日本評論社、2015）107-108頁参照。