

# 別荘地内に土地を所有する者が当該別荘地の管理会社に対して、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とされた事例

岩手県立大学教授

窪 幸治 Koji Kubo

最高裁第一小法廷令和7年6月30日判決

【破棄自判】

令和5年(受)2461号

裁時1866号20頁

※同日、本件Xを被上告人とし、同別荘地内の別の土地所有者らが、同人らの不当利得返還義務を認めた控訴審(東京高裁令和6年2月14日判決)を不服として上告受理を申し立てた令和6年(受)1067号の判決(上告棄却)も下されている。

## I 事実の概要

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(以下「本件別荘地」という。)は、当初S開発によって開発され、同社が個別に管理契約を締結し管理業務を行っていたところ、昭和53年3月20日に同社が破産手続開始決定を受け、管理がなされなくなったところ、Wランド社が道路部分を譲り受け、管理業務を再開し、昭和57年以降、X株式会社(原告、被控訴人、上告人)が、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。)との間で、個別に共益管理契約(以下「本件管理契約」という。)、また道路に関して通行地役権の設定契約を締結していた。係争時、別荘地全体で1013区画のうち分譲済が881区画で、共益管理契約締結済は794、契約率は約90%に及んでいる。

Xは本件管理契約に基づき、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等を内容とする管理業務(以下「本件管理業務」という。)を行い、これに対して別荘地所有者は基本、本件別荘地内の土地1区画当たり年額3万6000円(消費税別)の共益管理費を支払うものとされている。

Y(被告、控訴人、被上告人)は、平成5年7月13日、本件別荘地内の土地1区画(以下「本件土地」という。)を売買により取得したが、以来、建物を建築せず本件土地を利用していない。また、Xとの間で本件管理契約を締結しておらず、上記共益管理費を支払っていない。

そこでXがYに対し、本件管理業務という労務によりYは法律上の原因なく利益を受け、X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た。

第1審(東京地判令和5年2月28日LEX/DB25623513)は、本件管理業務が「特定の土地所有者だけの利益に資するものではなく、本件別荘地全体の利益につながるもの」であり、「管理が継続されることでこのような土地の資産価値が維持される」ことから、「本件別荘地に所