

1. 管理費のうち自治会費の相当額の不当利得の成立について

【事案の概要】

本件は、マンションの区分所有者である原告が、当該マンションの管理組合である被告に対し、被告が団体として自治会に加入して管理費から自治会費を支出することは、管理組合の目的の範囲を超えるものであるなどと主張して、被告の管理規約中、その旨を定めた規定及び被告が自治会を脱退する場合には全体総会の特別決議を経る旨を定めた規定がいずれも無効であることの確認を求めるほか、被告が令和2年4月26日及び令和3年4月25日に開催した各定期総会において、管理費から自治会費を支払う内容の予算案を承認した各決議がいずれも無効であることの確認を求めるとともに、原告が自治会から退会した日以降に被告に支払った管理費のうち自治会費相当額は不当利得に当たると主張して、不当利得返還請求権に基づき、上記自治会費相当額5199円の支払を求める事案である。原告は、原告の請求をいずれも棄却したところ、原告は、これを不服として控訴をした。

【主要な争点】

国土交通省は、平成28年3月のマンション標準管理規約の改正において、コミュニティ形成条項を削除し、代わって、コミュニティ活動の中で管理組合の業務と位置付けられるものとして、「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」が加えられた。

本件自治会の活動内容には、マンション及びその周辺地域を対象として、防災訓練の実施等の防災活動、定期的な清掃活動、美化活動のほか、関係行政に、交通の安全、利便性等を向上させるための働きかけを行う取り組み等が含まれていることが認められる。これらの活動は、上記のとおり平成28年標準管理規約の改正により、管理組合の業務と位置づけられたものに当たるのであり、本件自治会の活動地域と被告が管理する建物等の対象範囲が一致することも踏まえると、本件自治会は、被告において本件各マンションの管理を行うために必要かつ有益な活動を行う団体であるということが出来る。そうすると、被告が団体として本件自治会に加入し、上記活動に要する費用を支出することは、管理組合の目的の範囲内のものというべきである。この点について、後述のとおり、本件自治会の他の活動には、上記目的の範囲に含まれないものがあるとしても、このことをもって、被告が本件自治会に加入することが直ちに管理組合の目的の範囲を逸脱するものであるということとはできない。

他方、本件自治会は、納涼祭、バーベキュー大会、ラジオ体操等のイベントを行うとともに、コミュニティクラブの活動に対して補助金等を交付しているところ、本件自治会の支出の大半がイベント等活動の費用に充てられているのであり、本件自治会のイベント等活動を含む活動費用の大半は、被告から支払われる自治会費によってまかなわれていることが認められる。こうしたイベント等活動は、任意加入の地縁団体である自治会固有の活動というべきであり、平成28年標準管理規約の改正の趣旨のとおり、そのような活動に要する費用を管理組合が自治会費として負担することは、任意加入の地縁団体である自治会の活動

と、区分所有者によって構成される強制加入の団体である管理組合の業務を混同するものというべきである。

【争点に対する判断】

本件自治会は、被告がマンションの区分所有者から自治会費を管理費に含めて代行徴収しているとみることができるのであり、被告が本件自治会に対して支払う自治会費がマンションの戸数に応じて定められたものではないという点は、直ちに上記認定を左右するものということとはできない。そうすると、上記の事実関係の下で、被告がマンションの区分所有者から自治会費を代行徴収することは、各区分所有者において別途個別に自治会費を本件自治会に納付する手間等を考慮すると、区分所有者の共同の利益に資するものということができるから、上記の代行徴収の事務は、管理組合の目的の範囲内のものということができるのであり、その方法は、自治会費を管理費と区分経理することなく徴収している点で問題はあるものの、直ちに違法であるということとはできない。

被告は、本件細則に基づいて、本件自治会に対する業務委託の対価として、自治会費を支払っていたものであるが、その実態からすると、本件各マンションの区分所有者から自治会費を管理費に含めて代行徴収していたというべきである。そうすると、控訴人が本件自治会から退会したにもかかわらず、それ以降も被告が原告から自治会費相当額を管理費に含めて徴収することは、原告において任意団体である本件自治会から退会する自由を実質的に制限することになり、法律上の根拠を欠くものであるというべきである。したがって、被告が原告の本件自治会からの退会後に原告から徴収した管理費のうち自治会費相当額は、不当利得に当たると認めるのが相当である。¹

¹ 裁判年月日 令和 5 年 5 月 17 日 裁判所名 東京高裁 裁判区分 判決
事件番号 令4（ネ）3819号
事件名 管理規約無効確認等請求控訴事件