



〈撮影者：近森章宏弁護士 地名：オーストラリアのエアーズロック（ウルル）〉

昨年中は大変お世話になりました 本年もよろしくお願い申し上げます

2000年12月に設立された本事務所は、2025年12月をもって、開設25周年を迎えました。

四半世紀にわたり存続できたのは、ひとえに皆様のご厚情の賜物でございます。弁護士・事務員一同、当初の理念を忘れることなく、今後も真摯に業務に邁進していきたいと存じます。

本号では、工藤研弁護士が、栃木県那須塩原市に存在する分譲別荘地の管理会社から依頼を受け、共益管理契約を締結していない区画所有者に対して共益管理費相当額の金銭を支払うよう請求し、最高裁判所において2件勝訴判決を勝ち取りましたので、その内容をご報告申し上げます。また、笹浪雅義弁護士からは、退職代行にまつわる弁護士法違反容疑のニュースを取り上げ、解説いたします。さらに、岩田修弁護士からは、最近の消費者被害事案を2例ご紹介いたします。

分譲別荘地の共益管理契約未締結者に対する管理費相当額の請求(最高裁判決)

弁護士 工藤 研



1 はじめに

高度成長期以降に別荘ブームが到来し、分譲別荘地開発が急増しました。時が過ぎた今では分譲別荘地の実態は千差万別で、居住者も多く十分に管理されている別荘地があるかと思えば、管理がなされずに殆ど手つかずの森になっているような別荘地もあるようです。これは偏に、別荘地の全体管理（ゴミ集積や清掃、パトロール等の安全管理等）が適切になされているか否かによります。

分譲別荘地は、開発当初、買主である区画所有者との間で全体管理に関する共益管理契約が締結されるため、まずは区画所有者の全てが共益管理契約を締結し、受託者（通常は管理会社）が全体管理業務を行うという状態から出発します。

しかし、個々の区画所有者が第三者に区画を売却する等で所有者が変更することがあります。このとき、新所有者と受託者との間で新たに契約締結ができなかったり、或いは前所有者から共益管理契約の情報が新所有者に引き継がれずに黙示の契約締結が認められなかったりすると、共益管理契約を締結していない区画所有者が誕生することになります。

このような共益管理契約未締結者（や契約を締結していても共益管理費を支払わない者）が増加するに伴い、本来予定されていた共益管理費収入が見込めないことになり、受託者である管理会社による十分な全体管理業務が望めなくなる結果、別荘地の荒廃を招く一因となっているのです。

当職は、栃木県那須塩原市に存在する分譲別荘地の管理会社から依頼を受け、共益管理契約を締結していない区画所有者に対して共益管理費相当額の金銭を支払うよう請求し、最高裁判所において2件勝訴判決を勝ち取りました（令和5年（受）第2461号、令和6年（受）第1067号）ので、以下にご紹介します。

2 裁判の舞台

舞台となった分譲別荘地は、区画内の道路が全て管理会社の所有に属する私道で、多数の別荘が存在し、実際に永住している方も多く、管理会社がきちんと全体管理業務を行っている所です。

管理会社は、共益管理契約の締結漏れ区画所有者に対

して、共益管理業務の説明と契約締結のお願いをして参りましたが、応じていただけない方に対し、やむなく裁判で共益管理費相当額の金員を請求しました。

契約関係の無い相手方に対する請求なので、①事務管理に基づく費用償還請求権、②不当利得による返還請求権の2つの法的構成が考えられます。複数被告に対する複数の裁判が係属しました（事務管理による費用償還請求権が認められたケースもあります）が、和解で解決できなかった不当利得構成の2件が、最高裁までもつれ込んだのです（高裁では判断が分かれませんでした）。

3 最高裁の判断

審理においては、①区画所有者である被告に利得があるのか、②管理会社に損失があるのか、③利得の押し付けになり契約自由の原則に反しないか等が共通の争点になり、最高裁は次のように判断しました。

① 利得について

管理業務は、別荘地としての基本的な機能や質を確保するために必要で別荘地全体を管理の対象とし、全ての区画所有者に対して利益を及ぼすので、管理会社の管理業務という労務は被告に利益を生じさせること

② 損失について

管理業務に要する費用は、管理会社が管理費を受受することによって賄うことが予定されているので、被告から支払を受けていない管理会社には損失があること

③ 押付利得及び契約自由について

被告は、対象区画が別荘地であることを認識して取得しており、管理費を負担しないとすると、これを支払っている区画所有者との間で不公平となり、管理業務に要する費用の原資が減少して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、管理業務は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、管理会社以外に管理業務を提供することができる者は想定できないこと等からすると、被告が管理会社の管理業務提供を望んでいなかったとしても、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ず、これは契約自由の原則に反するものでないことが明らかであること

4 最高裁判決の意味

分譲別荘地における共益管理契約未締結者に対する共益管理費相当額の請求については、これが初めての確定的な判断となります。別荘地毎の個別事情にもよるのですが、一つのリーディングケースとしてご参照いただければ幸いです。

退職代行と弁護士法違反

弁護士 笹浪 雅義



数年前、後輩から「これってなんですか？」という連絡が入りました。いまでこそ珍しくない退職代行の通知です。

そうした玉石混交の代行会社が時代の波に乗り増える中、昨年10月警視庁は弁護士法違反の容疑で、退職代行サービスである「モームリ」の運営会社「アルパトロス」と関連する法律事務所2か所を捜索しました。弁護士法違反の理由は①弁護士でない者が法律事務を行った容疑、②事件を紹介した弁護士に紹介料を支払っていた容疑です。

①の非弁行為が禁止されるのは、法律の専門知識を持たない者が法律事務を取り扱うことで、依頼者が不利益を被る可能性が高いためです。単に退職の意思を会社に

伝えるだけであれば問題ありませんが、未払残業代の計算と請求、退職金の金額交渉、損害賠償の請求などの交渉をすることは法律事務にあたり、弁護士以外の者が行うことはできません。昭和の映画に出てくるような古典的な事件屋ではなく、代行業、コンサル業、サービス業の仮面をかぶって法律事務を行う業者もおりますので、お気を付けください。

②の非弁提携行為が禁じられているのは、弁護士の独立性を損ない、この収益構造にはまってしまった弁護士は、依頼者の利益よりも紹介料を優先するようになるため、弁護士法で厳しく禁止されています。また、ある意味弁護士を隠れ蓑に使用して、①の非弁行為を行うに等しいともいえます。

弁護士法第72条が非弁行為・非弁提携行為を禁じているのは、弁護士の職域を確保するためではなく、あくまでも法的な争訟に巻き込まれた人が更なるトラブルに発展しないようにという趣旨であることをご理解ください。

最近の消費者被害

弁護士 岩田 修



今回もいわゆる消費者被害事案をご報告します。

一つ目は、ネット上の投資講座等の広告に興味を持って登録をして、チャットグループに入ります。その中で第三者が「〇〇円儲かった!!」というよう

な発言が出たため被害者も投資を申し込むというものです。相手方はネット上に偽のサイトを作成して投資したお金で儲かったと偽装します。被害者は実際に儲かったと勘違いをしてさらに多額の金額を投資するのです。偽のサイトで高額な利益の発生が続き、被害者は益々投資をしてしまいます。

そして被害者が利益を出金したい旨申し出ると、出金の手数料又は税金の支払いなどの名目で、さらなる金額の振り込みをするように誘導されます。このように利益

が出ているとの虚偽のサイトを作成して騙す手口は非常に多いです。

もう一つの事案は、突然警察官を名乗る人物から電話が掛かってきて、被害者の口座が詐欺、あるいは、マネーロンダリングに利用されている、早急に警察署に通帳を持って来て欲しいと、地方の警察署に来るように要請してきます。被害者が地方まで行くことができないと回答すると、では担当の警察官から電話をさせると言い、新たに警察官と名乗る人物から電話がかかり、逮捕状等の偽の書面をスマホ画面で見せ、このままでは逮捕となる、それを避けるためには警察が把握している被害額をひとまず振り込めと言って、高額なお金を振り込ませます。

これも間違いなく詐欺です。不安でしたら、こちらから電話を掛け直すと伝え、実際に自分で警察署の電話番号を調べて掛けてみてください。間違いなく、警察署はそのようなことは知らないと言ってくると思います。

いずれの場合にしても、被害に遭った場合にはあきらめず、直ちに最寄りの消費者センターや弁護士にご相談下さい。

近況報告



弁護士 古川 史高

午年は、新しい挑戦や冒険に適した年だそうですね。今日、司法の世界においても、IT化が飛躍的に拡大しております。私も、世の流れに遅れないように、新しい挑戦を続けようと思います。



弁護士 笹浪 雅義

昨年の今頃は腰の手術のリハビリの最中でした。その後「行けるうちに行く、会えるうちに会う」を目標に、9月研修所のクラス会で高松、10月高校の同期会で函館、12月人権大会で長崎と飛び歩きました。



弁護士 岩田 修

還暦を過ぎて益々短気になり、消費者事件の相談を受けては相手方に、ニュースを見てはテレビに、道を歩いて躓いては段差に、怒るという状況です。アンガーマネジメントのトレーニングをしようと思うこの頃です。



弁護士 近森 章宏

夏の事務所報で言及しましたが、1月1日から下請法が改正されて取適法に名称が変わるとともに、協議に応じない一方的な代金決定の禁止等の規定が新設されましたので、ご注意ください。



弁護士 川原 奈緒子

長く患っていた腱鞘炎が、全快しました。靴を持つにも、ノブを回すにも、激痛が走っていました。失って知る健康の有難み、今年は自分によく言い聞かせて、日々を全うしたいと思います。



弁護士 新森 圭

マンション管理士資格の取得に手を出してしまい、苦戦中です（宅建士、賃貸不動産経営管理士は取得できたので甘く見ていました）。次回よいご報告ができるとよいのですが…



弁護士 月山 鉄平

約40年ぶりとなる労働基準法改正について議論されています。勤務間インターバル時間として11時間を確保することや14日以上連続勤務禁止などについて議論されています。法改正の動向から目が離せません。



弁護士 小島 大樹

平素より健康体ですが、周囲でのインフルエンザ流行に危機感を持っております。体調管理も実務の一環と心得、手洗い・食事・睡眠等の感染対策を徹底してまいります。



弁護士 伊豆 隆義

昨年は朝ドラでも有名となった八重垣神社を参拝。仕事の方は本年5月に電子申立開始。時代に取り残されぬよう精進します。電子化されても弁護士魂を忘れず、依頼者の為になるサービスを！



弁護士 工藤 研

大変寂しいことに、昨年は複数の先輩・友人とのお別れがありました。ガックリきます。。。皆様には、十分健康にご留意くださいますよう、改めて心からお祈り申し上げます。



弁護士 梶浦 明裕

ここ数年の毎年末ころ、母校明治大学法学部の「現代法入門」で、大学生に弁護士の仕事について講演させていただいており、昨年は質問もたくさん出てよい時間でした。



弁護士 堀田 和宏

実用が厳しくなったPCを買い換えたのですが、「10」から「11」にアップデートしたモデルとはいえ購入からまだ5年だったので、AIをはじめとする技術の発展を実感しました。



弁護士 工藤 杏平

遅くとも本年5月までに民事訴訟手続がデジタル化される予定です。デジタル化後は、裁判所に提出する訴状などは、紙ではなくデータで提出することになります。時代に取り残されないように本年も日々研鑽を積みしたいと思います。



弁護士 古郡 賢大

昨年は所属する会派の事務局長に就任し、全国各地の弁護士会への訪問、業務研修やシンポジウム、神津島や八丈島での法律相談、スポーツイベント等、数々の行事や企画に参加しました。残り3か月、駆け抜けたと思います。



弁護士 宮城 海斗

東京弁護士会主催の夏期合同研究会において、私が実際に担当した事案をもとにした事例研究を発表しました。これを通じてあらためて日々の勉強の重要性を痛感しました。今後も研鑽に励みたいと思います。



客員弁護士 渥美 三奈子

弁護士会の倫理研修で5年毎に回る受講義務者になって、講義を視聴後に講師が出す質問に回答する研修を受講しました。適用法を考えると既存の解釈の成否が気になりました。時代に沿って法は変化すると実感しています。

事務局便り

昨年急激な運動により、肉離れを経験しトラウマになった。先日も急に走った際、足がもつれ転倒し肘を強打した。今年は怪我ゼロを目標に、健康を意識してゆるく運動を始めてみよう。

(CO)