

管理契約がなくても管理費の請求が認められた事例について

滝川事務所長 弁護士
村田 雅彦



別荘地の管理を行う会社(A)が、Aと管理契約を結んでいない別荘地の所有者(B)に対して、管理費に相当する金銭の支払を求めた事件について、最高裁判所が新たな判断を示しましたので、ご紹介します。

事案の概要

Aは、別荘地にある道路・排水設備・街路灯等の設備の維持管理、パトロール、草刈り、清掃などの業務を行っていました。

Bは、別荘地内の1区画を所有していましたが、建物は建築せず、別荘地を利用したことはなく、Aとの間の管理契約を締結していませんでした。

最高裁の判断

最高裁は、①Aの管理業務が別荘地の基本的な機能や質を確保するために必要なものであること、②Aの管理業務が別荘地全体を管理の対象としており、全ての別荘地所有者に対して利益を及ぼすものであることから、管理契約を締結していない一部の別荘地

所有者のみを管理業務による利益の享受から排除することは困難な性質のものであるものとし、管理契約を結ばず管理費を支払っていない別荘地の所有者も管理費相当額の利益を得ていると認めました。

また、Bが管理費の支払いを免れることになると、管理費を支払っている他の所有者との間で不公平な結果を生ずることになるほか、Aが管理業務を行うのに必要な費用が不足し、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などから、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ないと判断し、このように考えても契約自由の原則に反しないとして、Aの請求を認めました。

まとめ

この判決は、公平性や共同体の利益といった観点から契約自由の原則が制約される場合があるとの判断と思われますが、この考え方が適用される場面をどのように考えるかについては慎重な検討が必要です。

熱中症予防対策の義務化について

苫小牧事務所長 弁護士
中野 正敬



令和7年6月1日施行の改正労働安全衛生規則により、熱中症を生じるおそれのある作業を行う事業者に対する予防対策が義務づけられました。

労働安全衛生規則では、対象となる作業は、「暑熱な場所において連続して行われる作業中熱中症を生ずるおそれのある作業」と規定されていますが、通達によれば、湿球黒球温度(WBGT)が28度以上又は気温が31度以上の場所において、継続して1時間以上又は1日当たり4時間を超えて行われることが見込まれる作業とされています。なお、湿球黒球温度(WBGT)とは、「暑さ指数」(湿度、周辺の熱環境、気温の3つを取り入れた指標)のことで、単位は気温と同じ摂氏度で示されますが、その値は気温とは異なるものです。

上記のような熱中症を生じるおそれのある作業を行う事業者は、熱中症のおそれのある労働者を早期

に見つけ、その状況に応じ、迅速かつ適切に対処することにより熱中症の重篤化を防止するため、体制整備・手順作成・関係者への周知が義務づけられます。

具体的には、熱中症の自覚症状を有する作業員や熱中症のおそれのある作業員を見つけた者がその旨を報告するための体制整備及び関係作業員への周知が義務づけられます。

また、熱中症の症状の悪化を防止するために必要な措置(例えば、作業からの離脱、身体の冷却、必要に応じて医師の診察・処置を受けさせること等)の内容及びその実施に関する手順の作成とその周知も義務づけられます。

改正による規則は労働安全衛生法第22条に基づくものであるため、上記対応を怠ると同法違反として罰則の対象となり得る点には注意が必要です。