

最近の判例から (8)

マンション管理組合であると主張する者の定期預金 (理事長名義の預金) の返還請求が認められた事例

(東京地判 平15・1・30 金商1171-41) 吉田 智樹

マンション管理組合の理事長が管理組合の余剰金を理事長名義で銀行に預け入れ、理事長が交替した後、管理組合がその解約を銀行に求めたが、管理組合は適法に成立していないので預金債権は管理組合に帰属しないなどとして支払を拒まれた事案において、管理組合が適法に設立されたと認定して、管理組合の預金返還請求を容認した事例（東京地裁平成15年1月30日判決 確定 金融・商事判例1171号41頁）

1 事案の概要

平成元年7月頃、業者Zが建築、分譲したマンション（以下「本件マンション」という。）は、総戸数61戸で、主に投資用に購入されていた。当初は管理組合が設立されず、Zの系列会社であるBが各区分所有者と管理委託契約を締結し、管理業務を行っていた。

平成11年12月、Bは、本件マンションの管理組合を設立することを前提に、①管理組合の理事長及び役員を選任、②管理組合の第10期収支・事業の報告等を集会の目的として、平成12年1月に総会を開催する旨を記載した文書を区分所有者全員に送付した。

この総会において、組合の設立、役員を選任等が決議され、本件マンションに居住する区分所有者Aが理事長として選任された。

平成12年3月、Aは、管理組合Xの管理費や修繕積立金を保管するため、銀行Yに管理組合の口座（口座名義人は、「〇〇〇（マン

ション名）理事長A]）を開設し、1,500万円の定期預金を行った。

その後、AとBとの間で管理委託契約に関して紛争が生じ、同年9月、Bほか25名は、Aに対して、理事長等の解任、新役員を選任等を議題とする臨時総会の招集を請求したが、Aはこれを招集しなかったため、Bらは、同年10月、自ら臨時総会を開催する旨の通知を行い、同月、臨時総会が有効議決数をもって開催され、Bが新理事長になること等が可決された。

後に、Xは、Yに対し、定期預金の解約を申し出たが、Yは、Xが管理組合として適法に成立していないなどとして、Xへの預金の支払を拒んだため、Xは、預金の支払を求めて提訴した。

Yは、Xは預金債権者としての資格を欠いている、臨時総会招集の手に瑕疵があるから、同総会における決議は無効である、預金者は本件マンションの区分所有者全員を構成員とする団体である、などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判断し、Xの請求を認めた。

(1) Xは、平成12年1月、本件マンションの集会において、有効に設立が決議されたものであり、その理事長としてAが選任された。Aは、Xの代表者である理事長として行動していたものと認めることができ、こ

これらの認定を左右するに足る証拠はない。

- (2) 新理事長の選任等に係る臨時総会の招集手続きは有効である。なお、Yは、この招集通知が少なくともA及び副理事長に送付されておらず、招集手続に重大な瑕疵があると主張するが、関係各証拠等に鑑みれば、A及び副理事長に送付されたと認められる。
- (3) 以上検討したところによれば、Xは、管理組合として設立、運営されているものであり、Bは適法に選任されたXの理事長であると認めることが相当である。
- (4) 本件預金の口座名義人は、「〇〇〇（マンション名） 理事長A」と記載されているが、AがXの理事長として、Xに帰属する預金とする趣旨で本件預金契約を締結したことは明らかである。したがって、Xは本件預金の返還請求権を有するものというべきである。

3 まとめ

本件においては、いわゆる「権利能力なき社团」としてのマンション管理組合の設立の成否が大きな争点であった。

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）3条では、何らの設立行為がなくとも、当然に、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成する」とされている。また、その団体が実際に活動するための権能として、「集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる」旨が定められている。

したがって、区分所有建物の管理については、集会の決議により選任された管理者（一般に「理事長」と呼ばれる。）が区分所有者を代理して行うことが一般的となっている

（区分所有法26条2項）。このような場合、管理組合の法的な性格は、いわゆる「権利能力なき社团」とみなされている。

一方、区分所有者の団体に、管理者が設置されていないなどの場合は、民法上の組合とみなされ、この団体は、個々人の集合に過ぎず、権利義務の帰属主体とはなり得ないため、権利義務は組合員全員に帰属するものとされている。

本件マンション管理組合の場合、管理規約は当初からあったものの、投資用マンションで区分所有者の居住も少なかったことなどから、分譲後10年以上、管理者が選任されなかった模様である。裁判所は、集会によって有効に管理者が選任されたと認められる以上、預金債権は当然に、（権利能力なき社团としての）管理組合にあり、その後、理事長の交替が有効にあった場合において、代理権を有する新理事長から預金解約の請求があれば、銀行はこれに応じなければならないとした。

マンション管理組合については、本件のような管理者の選任手続きに関するほか、管理業者に管理を委託した場合の管理費等の収納保管等に関連して、管理組合の預金債権の帰属について問題となることが多い。管理組合の財産の保全に関わる問題は、区分所有者の権利・義務に直接係るものであることから、マンション取引に従事する宅地建物取引業者においても、充分留意すべきことと思われる。