

最近の判例から (13) – 管理費支払いと共用部分の修繕 –

## マンションの未払い管理費及び修繕積立金等の支払いと、管理組合による共用部分の修繕の間には履行上の牽連関係は認められないとした事例

(東京地判 平29・9・20 ウェストロー・ジャパン) 高橋 兼生

マンションの管理組合が区分所有者の一人に対して未払いの管理費及び修繕積立金等の支払いを請求した事案において、当該区分所有者が求めた共用部分に起因する専有部分の雨漏りの修繕義務と、管理費等の支払い義務は、履行上の牽連関係があるとの同時履行の抗弁の主張を否定し、管理組合による請求を認めた事案。(東京地裁 平成29年9月20日判決 認容)

### 1 事案の概要

Xは、昭和52年に建築されたマンションの管理組合であり、区分所有法3条に基づき区分所有者が全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために構成された団体である。

本件マンションに係る区分所有法30条の規約である「X管理組合規約」には、次の定めがある。

ア Xは、管理業務として、次の業務を行う。  
敷地及び共用部分等の点検、定期保守、清掃等の維持管理、共用部分等の諸修繕、建物及び敷地の固定資産税・都市計画税及び共用部分等の水道料金等の配分、徴収、共用部分に付保する損害保険契約に関する事項並びにその他日常の維持管理に関する業務

イ 組合員は、上記アの業務を行うために必要な費用、管理費（月額）を支払うものと

する。

ウ 管理費の内訳は、次のとおりとする。

共用部分等の水道料、揚水用ポンプ等の動力費、共用部分等の電灯費（門灯、廊下）、（以下、略）

エ 組合員は、下記オに掲げる業務を行うために必要な費用として、管理費用の他に補修積立金（月額）を支払うものとする。

オ 補修積立金は、次の目的のために支出されるものとする。

外壁、内壁、床、手すり、天井、ホール等共用部分等の補修、修繕費（塗装を含む。）、揚水用ポンプ等受電、配電設備の取替修繕費、不慮の事故その他の事由による共用部分等の修繕費

Yは平成13年1月9日、本件マンションの1室を競売により取得し、現在に至るまで本件専有部分を所有している区分所有者の一人である。Yが平成23年5月分以降の管理費等を支払わなかったため、Xは平成28年7月29日、東京簡易裁判所に対し、Yを債務者として支払督促を申し立てたが、Yは概要以下の異議申し立てを行った。

(1) 平成22年6月頃から、Yが所有する専有部分の天井から雨漏りがするようになったところ、その雨漏りが発生した原因は、共有部分にある可能性が高い。Xはその原因を究明し、修繕をすべき義務がある。

(2) Xは、本来、本件マンションの管理組合

として、共用部分に起因してYの専有部分に雨漏りを生じさせた可能性がある以上、当該共有部分につき雨漏りの原因を究明する責任があるところ、それを全く果たしていないため、Yは、同時履行の抗弁として、管理費等の支払を拒否したものである。

- (3) Xの共有部分等の修繕義務とYの管理費等の支払義務は、いずれも本件マンション管理規約に基づいて発生しており、相互に関連的に履行させることが当事者の公平に適するものであって、両債務の間には履行上の牽連関係が認められるので、Xが共用部分の修繕義務を履行しない限り、Yは管理費等の支払を拒否することができる。

本件は、簡易裁判所から地方裁判所へ移送された。

## 2 判決の要旨

- (1) 区分所有建物の管理費等は、管理組合の構成員である区分所有者らが、管理組合に対して、区分所有建物の管理を行わせるための報酬等の対価として支払うものではなく、区分所有建物の維持管理という共通の利益ないし必要性のある事項の費用等に供するため、区分所有者が自らを構成員とする管理組合に対して拠出するものである。本件の管理費等についても同様の趣旨であるというのが相当であり、このことは、本件マンション規約にも表象されている。
- (2) 本件マンション規約に照らせば、マンションの区分所有者が管理組合であるXに対して支払うべき管理費等が、Y主張の修繕義務と一対一の対応関係にあるものでもないことは明らかであるし、Yも区分所有者の一人として、本件専有部分を所有し、共用部分や敷地の利用等をしている以上、Xによる管理業務により生じる利益を享受しているというべきである。

- (3) そうすると、管理組合であるXの構成員である区分所有者らの、Xに対する管理費等の支払と、Xが本件マンションにつき行う管理業務等とが、双務契約における当事者間の相対する同時履行関係にあるということはできないから、仮にXにおいてYが主張するような修繕義務の不履行があったとしても、管理組合の構成員の一人であるYにおいて、同時履行の抗弁権により、構成員（区分所有者）ら全体の共通の利益ないし必要性のある事項の費用等に供される管理費等の支払を拒むことはできず、また、本件全証拠によっても、その他YがXからの管理費等支払請求を拒むことを根拠づけるような事情を認めることはできない。

## 3 まとめ

その後Yは控訴したが、控訴審もYの同時履行の抗弁は認めず、Xの請求は全部認容すべきであるとして、Yの主張を棄却した（東京高判平30・3・15 ウェストロー・ジャパン）。

本件判示中の「管理費等は、管理を行わせるための報酬等の対価として支払うものではなく」「管理費等の支払と、Xが本件マンションにつき行う管理業務等とが、双務契約における当事者間の相対する同時履行関係にあるということとはできない」はマンション所有者（居住者）と管理費、管理組合、管理業務の関係を改めて理解する上での参考になる。

マンションに関わる最近の裁判例としては、管理組合は共用部分について民法717条の工作物の占有者ではなく、また、管理組合規約は管理組合と区分所有者との間の契約には当たらない（団体の目的・権能を定めた規定にすぎない）としたもの（東京高判平29・3・15 判例タイムズ1453-115）もある。参考にされたい。

（調査研究部調査役）