

の小切手の振出しにより行うのは、珍しいが、振出日前に支払いのために呈示しない旨の合意が成立していない以上、当然の判決であろう。

本件は、YがAに保証金を支払わなかったために生じた事件である。

最近の判例から

(9)

マンション管理費の消滅時効

(東京地判 平九・八・二九 判タ九八五一―八八)

田中 稔

マンションの管理費は、会計年度ごとに決定、賦課されるものであるから、月払いとされていても、民法一六九条の定期給付債権に当たらず、その消滅時効は十年であるとされた事例(東京地裁 平成九年八月二十九日判決 控訴 判例タイムズ九八五号一八八頁)。

一 事案の概要

本件マンション二〇三号室は、Aが所有していたが、平成二年五月以降管理費等を滞納したまま、平成八年十月、競売に付された。

同競売においては、本件マンションの管理組合XがAの管理費等の滞納状況について上申書を提出し、最低競売価額は滞納額を控除してなされた。

業者Yは、この事情を承知の上、平成八年十月、本件マンションを競落し、登記を移転した。

Xは、Yに対し、平成二年五月以降平成九年三月までの管理費等の滞納額一五四万三、一〇〇円の支払いを求めた。

Yは、Xの規約では、管理費等は月払いとされているから、民法一六九条の定期給付債権に当たり、消滅時効期間は五年であって、本訴提起五年前に履行期が到来したものは、時効により消滅したと主張した。

二 判決の要旨

(1) 民法一六九条に規定する定期給付債権は、基本権たる定期金債権から発生する支分債権であることを要し、基本権の存在を前提としない債権は、それが「年又ハ之ヨリ短キ時期」に給付すべき債権であっても、これに該当しない。

(2) 本件マンションの管理費等は、規約によれば、原則として会計年度ごとに総会の決

議によって決定され、賦課されるものであるから、その請求債権は定期金債権ではない。

(3) 従って、管理費等の納付額が月ごとに分割されているとしても、個々の分割債権は基本権の存在を前提とするものではないから、その請求債権は民法一六九条の定期給付債権ではなく、その消滅時効期間は民法一六七条により十年である。

(4) よって、Yの抗弁は理由がなく、Yは、Xに対し、一五四万三、一〇〇円を支払え。

### 三 まとめ

マンションの滞納管理費は、特定承継人に承継され(区分所有法八条)、競落人も、滞納管理費の支払義務を負う(鎌倉簡判 平九・一一・二二二 判例集未登載)。

滞納管理費の消滅時効期間について争われたのは、これまででなかった。初の判決である。(調査研究部調査役)

## 最近の判例から

(10)

# マンション管理会社の破産と管理費の返還請求権

(東京地判 平一〇・一・二三 金商一〇五三一三七) 小林 誠吾

マンション管理会社が破産した場合、区分所有者が管理会社の口座に送金した管理費等は、破産会社に帰属し、管理組合に返還請求権はないとされた事例(東京地裁平成一〇年一月二三日判決 控訴 金融・商事判例一〇五三号三七頁)。

## 一 事案の概要

本件マンションの管理は、管理会社Aが管理規約上の管理者かつ管理委託契約上の受任者として行い、区分所有者は、管理費等を毎月Y銀行のA名義の普通預金口座に送金し、Aは、これをA名義の定期預金としてYに預け入れ、質権を設定していた。

しかし、Aは、平成四年一月破産宣告を受け、Xが破産管財人に選任された。Xは、平成五年一〇年、AがY銀行に預け入れている本件定期預金を解約し、Yに対し、その払

戻しを求めた。

Yは、質権の設定とその実行を主張した。また、本件マンション管理組合Zが、同定期預金はZに帰属するとして、その確認と返還を求めて、訴訟参加をした。

## 二 判決の要旨

(1) Aは、管理組合の管理者の地位にあるとともに、マンションの区分所有者の管理委託契約上の受任者の地位にあり、区分所有者からAに支払われる管理費は、管理委託契約の事務処理費用の前払いであって、委任事務が継続している間は前払いされた費用の返還を求めることができず、月々の管理事務を終えたからといって、支払った管理費についての精算及び残金の支払いを請求することはできない。従って、管理費は、A名義の普通預金口座に送金された段階