

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銀行に預け入っていた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

で、Aに帰属する。

(2) 修繕積立金は、区分所有者のために保管するものであるが、一括してA名義の普通預金口座に振込送金されており、区分所有者の意思としては、Aに対する支払いの意思で送金されていると認められるから、修繕積立金部分についても、同口座に振り込まれた時点でAに帰属したといふべきである。

(3) 従って、本件定期預金債権は、Aに帰属し、Zの請求は失当である。

(4) Yは、本件預金について質権を設定し、その実行により弁済を受けており、本件質権設定契約は、商法二六五条一項の取引にあたるどころ、取締役会の承認を得ていないが、Yにおいて重大な過失があったとは認められない。

(5) 従って、Xの請求は、理由がない。

### 三 まとめ

本件Xは、別途別銀行に同様の訴訟を提起し、管理組合が訴訟参加した事案がある（東京地判平八・五・一〇 判時一五九六一七〇）。同様、管理組合に返還請求権はないとされている。

区分所有者にとって、厳しい判決である。

## 最近の判例から

(11)

### マンション居室改装工事の騒音

（東京地判 平九・一〇・一五 判タ九八二―二二九） 伊藤隆之

マンションの居室改装工事にダイヤモンドカッターを使用して、受忍限度を超える騒音を発生したとして、施工業者等に対し、階下居住者に慰謝料の支払いを命じたが、山荘ホテルへの避難経費の請求は、因果関係がないとして棄却した事例（東京地裁 平成九年一〇月一五日判決 確定 判例タイムズ 九八二号二二九頁）

#### 一 事案の概要

Y<sub>1</sub>は、昭和六三年、大森駅近くのマンション（一五年）の八〇二号室を借りて居住するにあたり、居室の改造工事をする事とし、一級建築士Y<sub>2</sub>に工事の設計監理を、また建設業者Y<sub>3</sub>に工事の施工を依頼して、実施した。同工事は、八月三日から開始されたが、同工事の同月一日、階下七〇二号室の洗面所の給湯管が破損し、水漏れが発生した。

また、解体工事の際、ダイヤモンドカッターを使用した等のため、騒音、振動が著しかった。階下七〇二号室に居住するX<sub>1</sub>らは、同工事により受忍限度を超える騒音、振動等が発生したため、①八月二十九日から九月三日まで軽井沢の山荘に滞在し、九月二六日から一〇月三十一日までビジネスホテルを賃借し、一〇月一三日及び一四日今井浜リゾートホテルに宿泊せざるを得なくなり、また、②妻X<sub>2</sub>は頭痛に、長女X<sub>3</sub>は強迫神経症に、二女X<sub>4</sub>は神経症になったとして、Y<sub>1</sub>らに対し、損害賠償を求めた。

#### 二 判決の要旨

(1) 本件マンション改装工事によって発生した騒音・振動が受忍限度を超えるものか否かは、騒音・振動の程度、態様及び発生時間帯、改装工事の必要性、工事期間、騒音・