

## 最近の判例から

(9)

## マンション管理費の目的外支出

(長野地裁 平成一一年・四・二七 判自一七〇一―二五) 森澤 達也

リゾートマンションのサービスを委託していた会社の経営破綻に伴い、同マンション管理組合の理事長らが新会社を設立して、管理組合の管理費から出資しようとしたところ、同支出は、管理費は通常の管理に要する費用にのみ使用し得るとする同マンション管理規約に違反するとして、同理事長らの職務執行を停止する仮処分が認容された事例

(長野地裁 平成一一年四月二七日決定 異議申立 判例時報一七〇一号一二五頁)。

## 一 事案の概要

長野県内のリゾートマンション(二二四戸)の管理組合Y<sub>1</sub>(理事長Y<sub>2</sub>、理事Y<sub>3</sub>)は、リゾートマンションとしてのサービスを委託していたA社が経営破綻し、かつ、多額の管理費滞納額を別途収入により回収する必要が生じたため、新たにB社を設立してこれ

に対処することとし、その出資金として本件マンション管理費の中から、三〇〇万円を出資することとした。

Yらは、平成一〇年五月四日の管理組合定期総会に同議案書を提出し、議決権総数二二四名のうち、出席者四六名、委任状出席一〇二名により議決した。

しかし、同マンション管理規約第二〇条には、「管理費は、委託管理費、一般管理費等通常の管理に要する費用にのみ使用し得る」とされており、他方、B社の定款では、「内外観光旅行の案内、斡旋及び代理業務、不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介、等の諸業務」を目的とするとされていた。

本件マンションの区分所有者Xらは、同出資は規約第二〇条に違反する違法な管理費の支出であるとして、Y<sub>2</sub>、Y<sub>3</sub>らの職務執行の停止を求める仮処分を申し立てた。

Yらは、本件会社は本件マンションのリゾートマンションとしてのサービスを提供するためのもので、本件出資は本件会社の収益を未納管理費に充当する必要からなされたと主張した。

## 二 決定の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 本件マンションの規約によって管理費の使用が通常の管理に要する費用に制限されている以上、同使途以外に管理費を支出することは許されず、かつ、本件会社の目的は本件マンションの管理のみを目的としたものとはいえないことから、本件会社への出資は違法な支出となる。

(2) 本件会社の収益により滞納管理費による負担の軽減が図られるとしても、本件会社の目的が管理費の範囲を大きく逸脱するものであるから、本件支出が適法となるものではない。

(3) 本件支出について総会における議決を経ているとしても、総会の議案には事業法人化についての概略が記載されているに過ぎず、本件マンションがリゾートマンションで大部分の所有者が委任状により議決権を

行使用している実態を加味すれば、同議決により本件会社への具体的出資が承認されたと認められるかは疑問である。

(4) よって、Y<sub>2</sub>、Y<sub>3</sub>らの職務執行を停止する仮処分の中立は理由があるから、認容する。

### 三 まとめ

マンションの管理費は、共用部分等の管理のために徴収するものであるから、同使途以外に使用することはできない。

本件のように、リゾートマンションとしてのサービスを委託していた会社の経営破綻に伴い、新会社を設立し、出資しようとする場合は、別途の手續が必要である。

(調査研究部研究員)

## 最近の判例から

(10)

# 住宅ローンの水増し融資

(大阪高判 平一一・四・二八 判例集未登載) 竹内 俊彦

建売住宅の買主が、販売代理業者に住宅ローンの水増し融資を依頼して、虚偽の契約書により住宅保証保険契約を締結し、その返済を怠ったため、保険会社が保険金を支払った事案において、保険会社は申込者の申告を信頼して事務処理をすれば足り、また、違法な欺罔行為に加担した者が過失相殺を主張することは信義則上許されないとし、販売代理業者の不法行為責任を認めた事例(大阪高裁

平成一一年四月二八日判決 確定 判例集未登載)。

### 一 事案の概要

買主Aは、平成五年九月、売主業者Y<sub>1</sub>の販売代理業者Y<sub>2</sub>から、土地(一〇二・一七㎡)、建物(八二・八〇㎡)を二、〇八二万円で買

い受けた。Aは、住宅ローンの申込みにあたり、借財

の返済に充てるため、水増し融資を受けることとし、Y<sub>2</sub>に依頼して、虚偽の契約書(代金三、八八九万円)を作成して、公庫融資一、九六〇万円のほか、B協会から年金融資一、〇二〇万円を受け、同年金融資についてX保険会社と住宅保証保険契約を締結した。しかし、Aがローン返済を怠ったため、Xが、平成七年一二月Bに対し保険金一、〇四一万円を支払うこととなった。

Xは、Y<sub>2</sub>に対し、損害賠償を求めた。

Y<sub>2</sub>は、①本件申込みはAが行い、Y<sub>2</sub>は関与しておらず、②X主張の不法行為と損害との間に相当因果関係はなく、③Xには調査を怠った過失があると主張した。

第一審(和歌山地判 平一〇・一〇・二六判例集未登載)は、Y<sub>2</sub>は、Aの依頼に応じて、虚偽の契約書を作成してBへの申込手続を行