

最近の判例から (15)

マンション管理費等の支払請求権は五年の短期消滅時効にかからないとされた事例

(東京高判 平一三・一〇・三一 判時一七七七―四六) 伊藤 隆之

マンションの一室を前所有者から購入した区分所有者が前所有者が管理費及び修繕費を滞納して支払わなかった分について、マンション管理組合が建物の区分所有法等に関する法律(区分所有法)八条及び管理規約二六

条に基づき区分所有者にその支払を求めたが、区分所有者は管理費等の請求債権は民法一六九条の定期給付債権に当たり、請求する管理費等のうち弁済期から五年を経過した分は時効消滅になるとして争った事案について、管理費等の支払請求権は民法一六九条にいう定期給付債権に当たらないとされた事例(東京高裁平成一三年一〇月三十一日 控訴棄却(上告)判例時報一七七七号四六頁)

一 事案の概要

Xは、平成一〇年三月、前区分所有者Aから本件マンション一室(以下「本件建物」と

いう。)を買い受け、所有権移転登記をした区分所有者である。Yは、区分所有者全員をその構成員とする区分所有法三条所定の団体として設立された管理組合である。

Xは、本件建物を買収した当時、合計一七三万円余の管理費等の滞納分が存在したが、Aは、Xに対し、管理費についてはAとYとの間で処理する旨を約した。しかし、AがYとの間の約束の履行をしなかったため、Yは、Xに対し、区分所有法八条及び管理規約二六条に基づき、Aが延滞していた平成四年一月分から平成一〇年四月分まで合計一七三万円余の管理費等の支払を求めた。

これに対しXは、管理費等の請求債権は民法一六九条の定期給付債権に当たるので、管理費等のうち弁済期から五年を経過した分は時効消滅しており、Yが管理費等を永年に行ったりAに対し請求をせず、Xに管理費等を請

求するのは権利の濫用に当たるとしてYの請求を争った。

一審(東京地裁)は、管理費等の額が毎会計年度ごとに総会の決議で決定されることを理由として、管理費等は定期給付債権に当たらないとし、Xの権利濫用の主張も排斥して、Yの請求を全部認容した。Xが控訴した。

二 判決の要旨

控訴審裁判所は、次のような判断を下した。

① 民法一六九条の規定は、一般に定期給付債権といわれ、基本権たる定期金債権(民法一六八条一項)から発生する支分権であって、かつその支分権の発生に要する期間が一年以上である債権を指すものといわれている。

② 管理費等は、本件マンションの共有部分の管理に関する費用であり、原則的には毎月一定額を支払う形になっているものの、共有部分の管理の必要に応じて総会の決議によりその額が決定され、年単位でその増額、剰余金の管理費組み入れ等による減額等がされることを考慮すると、管理費等については、毎年要する経費の変化に応じてその年額(したがって二分の一にあたる

月額)が定まるものであって、管理費等の納入義務は、一定の金銭の支払を目的とする債務とはいえない。

- ③ Yが区分所有者に対して同項の管理費等を納入を求めることができる権利は、民法一六九条の解釈適用上その存在が予定される基本権たる定期金債権の性質を具備するものとは認めがたく、それゆえ本件管理費等を請求する債権も基本権たる定期金債権から発生する支分権の性質を具備するものとはいえないので、本件管理費等の請求債権については、同条の適用はなく、一般の債権としての一〇年の消滅時効にかかるものというべきである。

- ④ したがって、本件管理費等のうち平成四一年一月分から平成七年一二月分までの管理費等が弁済期から五年の経過により時効消滅したことを認めることはできず、控訴人の消滅時効の抗弁は理由がない。よって、控訴は理由がないので棄却する。

### 三 まとめ

民法一六九条の定期給付債権は、基本たる定期金債権から発生する支分権で、かつ、その支分権の発生に要する期間が一年以下であるものと解され、定期金債権とは、年金債権

のように一定額の金銭などを定期的に給付させることを目的とする債権であり、支分権は各期日に支払を請求する債権で、それを発生させる源の基本的な権利を基本権といわれている(民法一総則・物権総論 内田貴著)が、マンション管理費等が定期給付債権に当たるかをめぐって議論されたことは余りないと思われる。判決では、マンションの管理費等は毎年要する経費の変化に応じてその年額が定まるもので、どの年にも額が一定となるものではなく、一定の金銭の支払を目的とする債権とはいえず、定期給付債権に当たらないとし、民法一六九条(定期給付債権の短期消滅時効)の規定は適用されないとした。実務の参考になると思われる。