

最近の判例から (2)

マンション管理組合が区分所有者に対して有する管理費等に
係る債権が5年間の短期消滅時効にかかることとされた事例

(最高判 平成16・4・23 ホームページ最近の最高裁判決) 青山 節夫

マンション管理組合が組合員である区分所有者に対して前所有者の延滞していた管理費及び特別修繕費を請求したのに対し、管理費等に係る債権が5年間の短期消滅時効を定める民法169条所定の定期給付債権に当たり、5年を経過した部分は時効により消滅しているとの区分所有者の主張が認容された事例(最高裁 平成16年4月23日判決 破棄自判 ホームページ最近の最高裁判決)

1 事案の概要

Yは、A市内にあるマンション(以下「本件マンション」という。)の管理組合であり、建物の区分所有等に関する法律3条前段所定の本件マンションの区分所有者全員を構成員とする団体である。

Xは、平成10年3月、前所有者(法人)Bから本件マンションの一室の区分所有権を買い受け、同年5月、その旨の所有権移転登記手続を了した。

Yが定めた本件マンションの管理規約中には、管理費及び特別修繕費(以下、併せて「管理費等」という。)に関する定めとして、次のような規定がある。

①組合員である区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理費等をYに納入しなければならず、その額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出し、毎会計年度の収支予算案により、総会の承

認を受けるものとする。

②特別修繕費は修繕積立金として積み立てるものとする。

③Yは、管理費等について、組合員が各自開設する預金口座からの自動振替の方法等により翌月分を毎月末日までに一括して受け入れる方法により徴収するものとする。

④管理費等の額、賦課徴収方法等については、総会の決議を経なければならない。

売主Bは、平成4年1月分から平成10年4月分までの管理費等を滞納しており、その合計額は173万円余である(以下、この管理費等を「本件管理費等」という。)

Yは、本件管理費等の支払義務はXに承継されたとして(建物の区分所有等に関する法律8条)、平成12年12月、Xに対し、本件管理費等の支払いを求める旨の支払督促を越谷簡易裁判所に申し立てた。この督促事件は、Xが督促異議の申立てをしたことにより本件訴訟に移行した。

Xは、本件訴訟において、本件の管理費等の債権は民法169条所定の債権に該当し、同条所定の5年間の短期消滅時効により消滅する旨主張して、本件管理費等のうち支払期限から5年を経過した平成7年12月分までのもの(合計104万円余)につき消滅時効を援用した。

原審は、Xの上記消滅時効の抗弁を排斥して、Yの請求を認容すべきものとしたため、

Xが上告した。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示して原審を破棄し、管理費及び特別修繕費に係る債権が5年間の短期消滅時効を定める民法169条所定の定期給付債権に当たるとしてXの主張を認容し、Xに対し、69万円余及びこれに対する遅延損害金のみの支払いを命じた。

- (1) 本件の管理費等の債権は、前記のとおり、管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われるものである。このような本件の管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法169条所定の債権に当たるものというべきである。その具体的な額が共用部分等の管理に要する費用の増減に伴い、総会の決議により増減することがあるとしても、そのことは、上記の結論を左右するものではない。
- (2) そうすると、本件管理費等のうち平成4年1月分から平成7年12月分までのもの（合計104万円余）については、消滅時効が完成していることになるから、Yの請求は、上記時効完成成分を除いた69万円余及びこれに対する支払督促の送達の日翌日である平成12年12月13日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で認容すべきである。

3 まとめ

マンションの管理組合にとって、管理費の延滞は従来から深刻な問題と考えられているが本判決はその消滅時効という議論について5年間として結論を出したものである。管理組合にとっては、時効の完成により債権が回

収不可能になることは新たな負担となる可能性があり、今後は、この判決をふまえ、より厳格な管理による滞納者への対応が必要であろう。なお、本判決には次のような補足意見が付けられている。

論旨は、管理費及び特別修繕費の双方について実体的に一体のものとして民法169条に基づく短期消滅時効を主張しており、現行法の解釈としては、法廷意見が述べるとおり、これを首肯せざるを得ない。

しかし、マンション等の区分所有建物においては、経常的な経費を賄うために徴収される通常の管理費とは別に、共用部分の経年劣化等に対処するための修繕費用は必ず必要となるものであって、これを区分所有者全員で負担しなければならないことはいうまでもない。そのために要する費用は往々にして多額に上ることから、修繕を行う際に一度に徴収することは実際的とはいえない。そこで、管理組合が長期的な収支見通しの下で計画的な積立てを行ってこれに備えるのが修繕積立金と呼ばれるものであり、将来への備えとして、このような対応が必要となることは当然のことというべきである。このような修繕積立金は、区分所有建物の資産価値を維持保全するためのものであり、究極的には個々の区分所有者の利益に還元されるのであり、また、区分所有関係を維持していくために必要不可欠の負担ということもできる。修繕積立金のこのような性質にかんがみると、短期消滅時効の適用により、不誠実な一部の滞納者とその納付義務を容易に免れる結果とならないようにするための適切な方策が、立法措置を含め十分に検討されるべきものと考えられる。