

8 管理会社との関係

- 1 区分所有法上の管理者たる管理会社が区分所有者から徴収する管理費等は、支払いの相手方が区分所有者の団体であり、管理会社名義で預金されても預金債権は区分所有者の団体に帰属するとされた事例

東京地判 平成10年1月23日 金商1053-37

東京高判 平成12年12月14日 判時1755-65、金法1621-33、金商1108-15

<事案の概要>

Xは昭和53年に分譲開始された本件マンションの区分所有者の団体であり、平成5年に管理組合法人としての登記をして法人格を取得した。

マンション管理会社Zは分譲時に制定された管理規約の定めるところにより、区分所有法上の管理者として、各区分所有者と管理委託契約を締結した上で、昭和53年以来業務を行っていた。各区分所有者はZに管理費、修繕積立金等を支払い、Zはそれらを金融機関Yに自己の名義で預金していた。昭和58年に、ZはYに対する債務を担保するため右預金債権に質権を設定した。

平成4年にZは破産宣告を受け、Yは質権を実行して、預金債権を取り立て、ZのYの債務の弁済に充当した。

これに対し、Xが、預金債権がXに帰属することの確認及びYが取り立てた預金額の返還を請求して訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審は、区分所有者からZに支払われる管理費等を、管理委託契約に基づきZに支払われる経費ないし報酬と性格付けた上で、Z名義の定期預金債権がZに帰属するとしてXの請求を斥けた。

これに対し、控訴審は、次のように述べて、Xの請求を認容した。

Zは管理者としての立場にあり、区分所有者は管理費等を区分所有者の団体たるXに対して支払っているものであり、Zはその徴収、保管権限を有するに過ぎない。

本件預金が管理者の業務として行われた以上、Z名義であっても預金債権はXに帰属する。

- 2 エレベーターの保守管理委託契約が委託者により中途解約された場合において、特段の事情がない限り、解約は民法第651条第2項の「相手方に不利な時期」の解約に該当せず、受託者は残存期間の報酬を請求できないとされた事例

東京地判 平成15年5月21日 判時1840-26、RETI059

<事案の概要>

本件マンションの管理組合Yは、エレベーター保守業者Xとの間で、期間を5年間とするエレベーター保守管理委託契約を平成10年5月に締結した。

しかし、エレベーターの故障時のXの対応が遅いこと、エレベーターの改修工事の費用見積もり作成でXの対応に誠意が見られないこと等からYはXに不信感を有するに至り、平成13年4月にYはXに対し保守管理委託契約解除の意思表示を行った。