
最近の判例から (14)－別荘地の滞納管理費－

別荘地の開発分譲会社から管理業務を引継いだ更生会社の管財人による別荘地所有者に対する滞納管理費請求が認容された事例

(東京地判 平23・11・18 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

別荘地の管理業務を引継いだ更生会社が、更生会社の前身となる開発分譲会社が被告らに売却した別荘地について、管理委託契約を包括承継して別荘地を管理してきたとして、更生会社管財人による被告らへの滞納管理費請求が認容された事例（東京地裁 平成23年11月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y1～Y5は、山梨県所在の別荘地を、開発分譲会社から、昭和52年～平成14年に、各々購入した。同社は昭和45年に設立され、平成元年に商号変更、15年には会社分割制度を活用して商号変更、会社分割により新会社が新設された。新会社は、別荘地の管理事業等を承継し、別荘地の管理規約、別荘地オーナーとの管理委託契約等の権利義務関係を包括的に承継した。新会社は、平成16年に商号変更し、平成20年5月に更生開始決定を受け、Xが更生会社の管財人に選任された。（以下、更生会社の前身会社を含めて全て「管理会社」と表記することがある。）

管理会社は、平成17年度に本件別荘地の管理費の値上げ措置を講じ、Y1らに対し書面で通知した。Y2はXに対し平成19年1月書面により、別荘地についての管理委託契約を解除する意思表示をした。

Xは、Y1らに対し平成17年度以降滞納している管理費（22万500円～51万6600円）及び遅延利息の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を認容した。

(1) 管理委託契約の成否

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Y1らは、更生会社の前身の会社との間で各々売買契約書を取り交わし、同書面の中で「売主、買主ともに別に定める管理規約を承継し、遵守するものとする。」旨規定していることが認められる。また、Y1らは平成16年まで、管理費を支払っている。それらを併せ考慮すると、Y1らは管理委託契約に同意していないと主張するが、Y1らと管理会社は、それぞれ管理委託契約を締結したことは明らかである。

(2) 管理業務の履行の有無

管理会社は、Y1らを含む別荘地の所有者との間の管理委託契約に基づき、本件別荘地を管理費相応の管理を行ってきていると認められる。Y1らは、本件別荘地では境界縁石等が埋没し、草木が生育し荒地同様であって管理が不十分であり、管理の実態はないと主張する。また、Y2は、通勤前に除雪が終了していない、草刈りも建物が建っていない土地のみで行っている、パトロールが不十分で火事を防げなかった等と主張する。しかし、管理会社の管理センターの人員及び予算からみて広大な本件別荘地全体を短時間で除雪することは期待できないこと、草刈りは共用部分の草刈りで個人所有の別荘地の草刈りは別途行うことになっていること、漏電を原因と

する火事はパトロールの回数を増やすことで防げるものではないことなどに照らせば、Y2の上記供述は採用することができない。Y1らの指摘するように、本件別荘地の管理に個々の点で不十分な事態があるとしても、これをもって管理会社が本件別荘地全体について管理費相応の管理をしているという上記認定は左右されない。したがって、Y1らの上記主張は採用できない。

(3) 平成17年度の管理費値上げについて

本件別荘地の管理規約には、物価変動、公租公課等の変動、管理業務の見直し等がある場合には、管理費を見直し、必要があれば管理費の改定ができると定めがある。

前身の会社が本件別荘地の所有者との間で管理委託契約を締結した当時から、管理費値上げに関する規定はあったが、平成4年に約10%の値上げがされた後、その後値上げはなされなかった。しかし、平成16年度までの管理業務の費用の全てを、管理費で賄うことができず、前身会社における不動産販売事業の収入で補填をしていたものである。平成17年度の管理費の値上げは、他の事業の収入悪化を受け管理経費の補填ができなくなったため、管理事業単体として独立採算を図る必要からなされたものである。値上げ幅も、管理会社が積算した必要予算額が従前の管理費の額の1.75倍であり、実際の管理経費もこれにほぼ見合った額であること等からみて、値上げの額は相当であるといえることができる。

(4) Y2の管理委託契約解除の有効性

Y2は、管理会社との管理委託契約は準委任であるから、民法651条1項に基づき、本件解除をしたと主張する。しかし、売買契約書において「売主買主とも別に定める管理規約を承諾し、遵守するものとする。」旨が規定されており、契約書全体を精査しても、管理委託契約を任意に解除することができる趣

旨は窺えない。この管理委託契約は、信頼関係を破壊する特段の事情が生じない限り、委任者側から一方的に解約することができないものと解するのが相当である。本件において信頼関係を破壊する特段の事情はないから、Y2は管理委託契約を解除することはできない。

Y2は管理費支払義務が別荘地の所有権取得と密接不可分の債務であるとの説明を受けていないと主張するが、売買契約書の第三者への譲渡の際、事前に管理会社に通知する義務等を規定していることからして、管理費支払義務と別荘地取得は密接一体の関係にあることを読み取ることができ、Y2の上記主張は、民法651条1項による解除が許されないとの判断を左右しない。

Y2は管理会社の管理が不十分であり、債務不履行があるから、これを理由として解除したと主張するが、管理会社に債務不履行はあるとはいえない。したがって、Y2の本件解除は無効である。

3 まとめ

本件は、別荘地の管理業務について、管理業務受託者の交代が繰り返されたものの、明確に管理委託契約が締結されているとして、管理業務を包括承継している更生会社に同契約に基づく管理費の請求を認めたものである。

なお、別荘地の管理費の裁判例としては、別荘団地の道路等を譲り受け管理を行っている管理業者が、別荘地所有者に対して管理費を請求したが、管理契約の締結がないため管理費の請求根拠はないとした事例（東京地判 H22・3・24判決 ウエストロー・ジャパン RETIO81-100）がある。