

最近の判例から (4)**マンションを競売で買い受けた者が支払った滞納管理費を
元の所有者に求償することが認められた事例**

(東京高判 平17・3・30 金商1224-51)

管理費等の滞納のあるマンションを競売により買い受けた者が、管理組合に支払った滞納管理費等を元の所有者に求償した事案において、買受人の責任は元の所有者に比して二次的、補完的なものに過ぎないから、元の所有者がこれを全部負担すべきものとして、買受人の請求が認められた事例（東京高裁 平成17年3月30日判決 原判決変更 確定 金融・商事判例1224号51頁）

1 事案の概要

Xは平成16年1月21日、Y所有のマンションを競売により買い受け、その所有権を取得したところ、Yは管理組合に対し、管理費、修繕積立金及び組合費（以下「本件管理費」という。）を滞納していた。XはYが滞納していた本件管理費219万5,500円を平成16年5月21日、管理組合からの請求により代位弁済したと主張して、Yに求償金の支払を求めて提訴した。

本件競売手続では、Yには本件管理費の滞納分があるとして、現況調査報告書及び評価書には平成15年6月現在の滞納分が207万9,000円、物件明細書には管理費等の滞納分がある旨記載され、評価書は上記時点の滞納分に見合う21%の減額（211万6,000円）をし、これに基づき最低売却価格は795万円とされた。Xは競売に参加し、1,054万円で落札し、本件マンションの所有権を取得した。

Yは本件管理費の滞納分については、本件

競売物件の物件明細書等にそれが明示されており、競売の最低売却価格からも既に滞納額が控除されているから、滞納分はXが負担すべきであるなどと主張し争った。一審地方裁判所はXの請求を全部認容したので、Yが控訴した。

2 判決の要旨

高等裁判所は次のように判示して、Yの控訴を棄却した。

- (1) 控訴人は、本件マンションの所有権が被控訴人に移転するまでの間の本件管理費について支払義務を負っている。
- (2) 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）8条は、同法7条1項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる旨規定しており、これによれば、被控訴人は本件管理費の滞納部分について、控訴人の特定承継人として支払義務を負っていることは明らかである。これは、集合建物を円滑に維持管理するため、他の区分所有者又は管理者が当該区分所有者に対して有する債権の効力を強化する趣旨から、本来の債務者たる当該区分所有者に加えて、特定承継人に対して重畳的な債務引受人としての義務を法定したものであり、債務者たる当該区分所有者の債務とその承継人の債務とは不真正連帯債務の関係にあるものと解されるから、真正連帯債務についての

民法442条は適用されないが、区分所有法8条の趣旨に照らせば、当該区分所有者と競売による特定承継人相互間の負担関係については、特定承継人の責任は当該区分所有者に比して二次的、補完的なものに過ぎないから、当該区分所有者がこれを全部負担すべきものであり、特定承継人には負担部分はないものと解するのが相当である。

したがって、被控訴人は本件管理費の滞納分につき、弁済に係る全額を控訴人に対して求償できることとなる。

- (3) 控訴人は、物件明細書等に本件管理費の滞納分が明示されていることや最低売却価格における控除の措置がなされていること等から滞納分は被控訴人が負担すべきであると主張する。しかしながら、物件明細書等の競売事件記録の記載は、競売物件の概要等を入札希望者に知らせて、買受人に不測の損害を被らせないように配慮したものに過ぎないから、上記記載を根拠として本件管理費の滞納分については当然買受人たる被控訴人に支払義務があるものとするとはできない。

3 まとめ

本件は、物件明細書等に管理費の滞納分が明示され、滞納額を控除して最低売却価格が決定されたマンションを競売で取得した買受人が、滞納管理費を管理組合に支払った場合に、元の所有者への求償権を認めた事例である。従来、本件のように滞納額を控除して最低売却価格が決定されたケースにおいては、元の所有者への求償がなされないことが多いと考えられるが、①買受人の責任は二次的、補完的なものに過ぎない、②物件明細書等の競売事件記録の記載は、競売物件の概要等を入札希望者に知らせて、買受人に不測の損害を被らせないように配慮したものに過ぎないな

どとして、買受人の求償権を肯定した本判決は、実務上参考になる事例である。