

最近の判例から (16)－滞納管理費負担義務－

死亡したマンション区分所有者の包括承継人である相続財産法人は、滞納管理費等について支払義務を負うとされた事例

(東京地判 平24・4・18 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

マンション管理組合が、管理費等の支払いを怠っていたマンション区分所有者の死亡によりその包括承継人となった相続財産法人に対し、滞納管理費等の支払いを求めるとともに、同区分所有権の喪失までの間に発生する管理費等の支払いを求めた事案について、その請求が認容された事例（東京地裁 平成24年4月18日 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 原告Xは、Aマンションの管理組合である。被告Yは、同マンションの区分所有建物の所有者で、死亡した亡Bの相続財産法人である。
- (2) 亡Bは、平成13年4月分から管理費等（管理費：月額8,030円、修繕積立金：月額13,500円、駐車場使用料：月額：23,000円）を滞納し始め、それを支払わないまま同年9月4日に死亡した。同人の法定相続人全員が相続を放棄したため、Xは甲家庭裁判所に相続財産管理人（以下「管理人」という。）選任申立を行い、平成23年7月13日、管理人としてC弁護士が選任された。
- (3) しかし、滞納管理費等の支払い等がなされないことから、XはYに対し、529万6,686円及び内289万3,840円に対する平成23年11月2日から支払済みまでの年15%の割合（本マンション管理規約の定め）による金員の支払いを求めるとともに、平成23年12月から本件区分所有権を喪失するまで、毎月1日限り月額2万1,530円及びこれに対する各支払い期

日の翌日から各支払済まで年15%の割合による金員の支払いを求めて、訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

- (1) 亡Bは管理費等の支払い義務を負うか

亡Bの包括承継人である相続財産法人は、亡Bが滞納した管理費等の債務を承継する（本件管理規約24条）とともに、同人の死亡後現在に至るまでの管理費等の支払義務を負うとするXの主張については、前提事実、証拠及び弁論の全趣旨によれば、いずれも認められる。

- (2) 将来請求の可否

- ① Xの主張

Yは、X代理人に対して、平成23年7月27日、本件建物には根抵当権及び複数の根抵当権設定仮登記が設定されており、売却が困難であるため任意売却はしない旨告知した。そこでXとしては、本件訴訟の認容判決取得後、Yに対し、区分所有権等競売請求訴訟を提起し、認容判決取得に基づき競売の申し立てを予定しているが、その間も管理費等の滞納額は増大する一方である。よって、本件建物のYの所有権を喪失させるまでの間の管理費等の回収を担保するためにも、本件の将来請求は訴えの利益があるというべきである。

- ② Yの反論

Xの主張に沿う事実はなく、本件の将来請求について訴えの利益ないしその必要性はない。

③ 裁判所の判断

Xは、履行期未到来の管理費等の支払いを求めるので検討するに、将来の給付の訴えは、あらかじめその請求をして給付判決を得ておく必要のある場合に限り認められる（民訴法135条）ところ、前記認定事実、証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件においては、Yの管理費等の支払義務は継続的に月々確実に発生するものであることと、本件マンションは戸数150の比較的規模の大きなマンションであるが、Yの管理費等の滞納によって、Xがその運営や財政に支障を来す可能性は否めず、また、これまでのYの本件に対する対応からすれば、将来分をも含めてYの管理費等支払拒絶の意思は強いものといえるから、将来分の管理費についてもYが即日履行するとは期待できない状況であることなどが認められる。

以上の事実によれば、本件はあらかじめその請求をして給付判決を得ておく必要がある場合といえるから、将来の履行期未到来の管理費等の支払い請求も認められる。

(3) 消滅時効の成否

① Yの主張

管理費等の請求債権は、年又はこれより短い時期によって定めた定期給付債権であるから、5年を経過したものは時効によって消滅しているから、Yは、口頭弁論期日において時効を援用する。

② Xの反論

本件において、時効は完成していない。

③ 裁判所の判断

相続財産に関しては、管理人が選任された時から6か月が経過するまでの間は、時効は完成せず（民法160条）、また、管理人の選任ない限り、相続財産に対する権利について時効完成はあり得ない（最高裁昭和35年9月2日判決・民集14巻11号2094頁参照）ところ、

前提事実、証拠及び弁論の全趣旨並びに顕著な事実から、Yに管理人が選任されたのは、平成23年7月13日であること、Xは、それから6か月を経過する前である同年11月26日に本件訴訟を提起したことが認められ、これによれば時効は中断したといえる（民法147条1号）。したがって、Yの消滅時効の主張は認められない。

3 まとめ

マンションの維持管理において、管理費等の滞納に対する対応は頭の痛い問題である。

例えば、バブル期に分譲されたリゾートマンション等において、管理費等の滞納額が高額になっている区分所有建物が複数ある一方、競売等による所有者交代が進まず、滞納管理費の件で大変困っているマンション管理組合があるという話を耳にするところである。

本件は、管理費等を滞納した区分所有者が死亡し、かつ法定相続人が相続放棄をしたため、その包括承継人となった相続財産法人に対し、マンション管理組合がその支払いを求めて裁判を提起した事案である。本件では、滞納した管理費の請求が認容されたのはもちろんだが、滞納者側の対応からすれば将来の管理費等の支払いも期待できないこと等から、区分所有権の競売による所有権喪失までの間の管理費等の回収を担保するための将来請求が認められており、実務において参考になると思われる。