

## (2) 区分所有建物の管理費等

### ① 売主及び媒介業者の責任

#### イ 清算の約束

【22- 69】

★東京地判 平 8. 8. 30 金商1025-30

買主Xは、平成6年5月、媒介業者Y2の媒介で、売主Y1から、本件マンションを8,000万円で買い受け、手付金800万円をY1に、媒介手数料の半額126万6,900円をY2に、支払った。本件契約の重要事項説明の際、Y2は、管理費滞納額について、「2、3ヵ月程度の滞納があるが、引渡日までには清算する」と説明し、Y1もこれを了承していたが、履行期日までに明らかにされず、清算もなされなかった。Xは、Y1に対し違約金800万円の支払いを、Y2に対し手数料126万6,900円の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、区分所有建物の売主に管理費の滞納がある場合、その債務は区分所有者の特定承継人に承継されるから、その滞納額がどれほどであるかは買主として多大の関心を有する事項であり、① 本件においては、履行期日までに滞納額が明確にされ、かつ、清算されることが約束されていたのに、これがなされなかったのであるから、Y1には債務不履行があり、また、② Y2も、同様の約束をしていたのに、履行期日までにその額が明確にされず、Xのした催告に対し適切な対応をしないで、契約解除に至ったのであるから、Y2にも媒介契約の履行につき債務不履行があるとして、Xの請求を認容した。

### ② 滞納管理費等の支払義務

#### イ 特定承継人

【22- 70】

★大阪地判 昭62. 6. 23 判時1258-102, 判タ658-218

Y1は、昭和44年5月、大阪駅前第一ビル（区分所有建物）の1階の1室の所有権を取得した。同物件は、昭和54年5月Aが競落し、同年8月Y2に売り渡し、昭和58年10月Y3に転売された。Y1、Y2、Y3ともに、それぞれ管理費、光熱水費の滞納があった。同ビルの管理者Xは、Yらに対し、前所有者の滞納分も含めて、管理費、光熱水費の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、光熱水費については、昭和59年改正前の建物区分所有法では特定承継人に承継しないとし、また、管理費等については、これを負担する特定承

継人は区分所有権を現に有する特定承継人に限られるとして、その範囲内で、Xの請求を認めた。

【22- 71】

★鎌倉簡判 平 9. 12. 22 判例集未登載

Yは、平成7年10月18日、前区分所有者Aからマンション（711号室）の区分所有権を競売により取得した。Aは、平成6年11月1日から平成7年10月17日までの組合費等（管理費、修繕積立金）を滞納したので、管理組合Xは、Yに対し、その支払いを求めた。Yは、現況調査報告書に未納組合費等の記載がなく、入居前の組合費等については支払義務がないと主張した。

これに対して、裁判所は、建物区分所有法8条には、管理組合法人がその業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権は、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と規定するところ、本件組合費等は、この債権に該当し、Yは、特定承継人であるから、競売による取得前の組合等の支払義務をも負担し、AY間の内部的な負担問題をもってXに対抗できないとして、Yに対し、22万円の支払いを命じた。

ロ 譲渡担保権者

【22- 72】

★東京地判 平 6. 3. 29 判時1521-80

Yは、平成元年8月、譲渡担保により本件区分所有建物の所有権を取得し、登記を移転した。Xは、平成4年8月、競売により本件建物を取得したところ、管理費174万円が未納で、Xが支払った。Xは、Yに対し、求償した。Yは、譲渡担保権者であるから支払義務はないと主張した。

これに対して、裁判所は、譲渡担保として建物所有権を取得した者も、区分所有者に該当し、管理費等を支払うべき義務を負うとして、Xの請求を認容した。

ハ 地上げ屋

【22- 73】

★福岡地判 平 1. 1. 17 NBL427-24

地上げ屋Yは、昭和61年頃から本件マンション（131戸）の買収を始め、昭和62年約80%を買収したが、管理費を支払わなかった。区分所有者Xは、Yに対し、滞納管理費800万円余の支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、「Xは、本件マンションの区分所有者固有の権限に基づき、共用部分の保存行為として、Yに対し未払管理費を訴求することができる」として、Xの請求を認容した。

ニ 分譲業者

【22- 74】

★大阪地判 昭57. 10. 22 判時1068-85 , 判タ487-106

売主業者Yは、昭和54年10月、本件マンション(66戸)を分譲したが、30戸弱しか売却できなかった。同マンションの管理は、昭和56年3月以降X管理組合が行ったが、Yは、未売建物部分の管理費、積立金を支払わなかった。Xは、Yに対し、その支払いを求めた。

これに対して、裁判所は、マンション分譲業者は、区分建物を分譲のため建築したときから、同建物の原始取得者であり、完売できないときは、区分所有者として、未売建物部分の管理費、積立金支払義務を負担するとして、Xの請求を認容した。

③ 滞納管理費等の消滅時効

イ 10年としたもの

【22- 75】

★東京地判 平 9. 8. 29 判タ985-188

Yは、平成8年10月、競売によりマンションの一室を取得したが、本件物件には、前所有者Aの平成2年5月以降の滞納管理費等154万円があった。X管理組合は、Yに対し、同管理費等の支払いを求めた。Yは、定期給付債権であるから、5年で時効消滅すると主張した。

これに対して、裁判所は、民法169条に規定する定期給付債権は基本権たる定期金債権から発生する支分債権であることを要し、基本権の存在を前提としない債権は、それが「年又ハ之ヨリ短カキ時期」に給付すべき債権であっても、同条を適用する余地はなく、管理費等は、原則として会計年度ごとに総会の決議によって決定され、賦課されるものであるから、その請求債権は定期給付債権ではなく、その消滅時効期間は民法169条の5年ではなく、167条1項の10年であるとして、Xの請求を認容した。

④ 管理費用徴収のための仮理事長の選任

【22- 76】

★大阪地決 昭63. 2. 24 判時1293-124, 判タ679-181

地上げ屋Yは、新大阪駅近くの本件マンション(202戸)の買占めを始め、昭和63年には約8割(164戸)を買収したが、空室として放置し、管理費を支払わなかった。このため、管理組合の理事長が辞任したが、後任者の選任もなく、管理が十分になされなくなり、ゴーストタウン化が進んで、遠からず電気、水道等の供給が停止される事態

となった。入居者Xらは、管理費用の徴収を行うため、管理組合仮理事長選任の申立てをした。

これに対して、裁判所は、Xらの申立てを認め、管理組合の仮理事長としてA弁護士を選任した。

## ⑤ 管理費不払いと給湯停止

### イ 権利の濫用であるとしたもの

【22- 77】

★東京地判 平 2. 1. 30 判時1370-83

Xら（夫妻）は、昭和51年10月、業者Yの分譲マンションをAから買い受け、管理規約を承認して、入居した。しかし、入居後管理についてYとトラブルが生じ、昭和52年6月から管理費を支払わなかった。Yは、支払いを督促し、警告した上、昭和55年2月、給湯を停止した。同年7月になって給湯が再開されたが、Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、給湯停止措置は管理規約に基づき行われるものであっても、日常生活に不可欠のサービスを停めるものであるから、他の方法をとることが著しく困難であるか、又は効果がない場合に限って是認されるものであり、Yの本件給湯停止措置は権利の濫用に当たるとして、Yに対し、Xらに慰謝料各30万円の支払いを命じた。

## ⑥ 管理費等の預金と払戻し

### イ 管理会社の破産

#### a 管理組合に返還請求権はないとしたもの

【22- 78】

★東京地判 平 8. 5. 10 判時1596-70

【22-80】まで、いずれも同一管理会社Aの破産に伴い、破産管財人Xがそれぞれ別の銀行を相手として提訴し、マンション管理組合Zらが訴訟参加した事案である。

マンション管理会社Aは、平成4年11月破産宣告を受け、Xが破産管財人に選任された。Xは、平成5年1月、AがY1銀行に預け入れていた定期預金及び普通預金の返還をY1に求めた。Y1は、Aに対する貸金債権について預金担保による一部相殺を主張した。なお、Aの管理していたマンションの管理組合Zらが、本件定期預金はZらに帰属するとして、その確認と返還を求めて、訴訟参加をした。

これに対して、裁判所は、① Aは管理者として区分所有者らから管理委託費をA名

義の普通預金口座に徴収して取得した上、その剰余金についてY 1との間でA名義の定期預金契約を締結し、管理していたのであるから、本件定期預金及び普通預金債権者はAであって、Zらの財産と評価することはできないとし、② XはY 1に対し預金担保を設定し、Y 1は貸金債権について預金担保権を実行して相殺したとして、Y 1に対し、Xに残金の支払いを命じた。

【22- 79】

★東京地判 平10. 1. 23 金商1053-37

マンション管理会社Aは、平成4年11月破産宣告を受け、Xが破産管財人に選任された。Xは、AがY 2銀行に預け入れていた定期預金を平成5年10月解約し、Y 2に対し、その払戻しを求めたところ、Aの管理していたマンションの管理組合Zらが、同定期預金はZらに帰属するとして、その確認と返還を求めて、訴訟参加をした。Y 2は、質権の設定とその実行を主張した。

これに対して、裁判所は、① Aは管理組合の管理者の地位にあるとともに、マンションの区分所有者との管理委託契約上の受任者の地位にあり、Aに支払われる管理費は管理委託契約の事務処理費用の前払いであって、同管理費はA名義の口座に送金された段階でAに帰属し、Zらの請求は失当であるとし、② 本件定期預金債権はXに帰属するが、Y 2は質権を設定して、その実行により弁済を受けており、同質権設定契約は取締役会の承認を欠く利益相反取引ではあるが、Y 2に重大な過失はないから、Xの請求は理由がないとして、X及びZらの請求を棄却した。

b 管理組合に返還請求権があるとしたもの

【22- 80】

★東京高判 平11. 8. 31 判時1684-39

★東京地判 平 8. 5. 10 判例集未掲載

マンション管理会社Aは、平成4年11月破産宣告を受け、Xが破産管財人に選任された。Xは、平成6年5月、AがY 3銀行に預け入れていた定期預金の払戻しをY 3に求めた。Y 3は、Aに対する貸金債権による相殺及び弁済によって消滅したと主張した。なお、Aの管理していたマンションの管理組合Zらが、本件定期預金はZらに帰属するとして、その確認と返還を求めて、訴訟参加をした。

第一審は、本件定期預金はAが自ら預金の出捐者として定期預金契約を締結したのであるから、債権者はAであり、Y 3の相殺及び弁済が認められるとして、X及びZらの請求を棄却した。

控訴審は、本件定期預金は、マンション区分所有者全員が出捐し、遅くともAの決算報告以降その預金とする意思を明確にし、かつ、Aは区分所有者の使者として定期預金をしたと認められるから、本件定期預金の預金者はZらであり、区分所有者全員に総有

的ないし合有的に帰属するから、Zらの請求は理由があるとして、これを認容し、Xの請求を棄却した。