

裁判年月日 平成16年 4月23日 裁判所名 最高裁第二小法廷 裁判区分 判決
事件番号 平14(受)248号
事件名 管理費等請求事件
裁判結果 一部上告棄却、一部破棄自判 文献番号 2004WLJPCA04230002

要旨

◆マンション管理組合が組合員である区分所有者に対して有する管理費及び特別修繕費に係る債権が民法一六九条所定の債権に当たるとされた事例

◆マンション管理組合が組合員である区分所有者に対して有する管理費及び特別修繕費に係る債権が、管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに支払われるものであるときは、当該債権は民法一六九条所定の債権に当たる。(補足意見がある。)

新判例体系

民法法編 > 民法 > 民法〔明治二九年法律... > 第一編 総則 > 第七章 時効 > 第三節 消滅時効 > 第一六九条 > ○定期給付債権の短期... > (一) 本条の適用外の... > D マンションの管理費

◆マンション管理組合が組合員である区分所有者に対して有する管理費及び特別修繕費に係る債権が、管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに支払われるものであるときは、当該債権は民法第一六九条所定の債権に当たる。(補足意見がある。)

裁判経過

第二審 平成13年10月31日 東京高裁 判決 平13(ネ)3618号 管理費等請求控訴事件
第一審 平成13年 6月14日 さいたま地裁越谷支部 判決 平12(ワ)849号

出典

民集 58巻4号959頁

裁時 1362号5頁

裁判所ウェブサイト

判タ 1152号147頁 

判時 1861号38頁

金法 1718号66頁

金商 1196号13頁

新日本法規提供

評釈

宮坂昌利・最高裁判所判例解説 民事篇(平成16年度) 273頁

宮坂昌利・判解14事件・曹時 58巻11号142頁

宮坂昌利・ジュリ 1278号130頁 [時の判例] 

金山直樹・ジュリ臨増 1291号66頁(平16重判解) 

加藤新太郎・NBL 798号69頁  **商事法務** 

金山直樹・判評 557号12頁(判時1891号190頁)

小野秀誠・金商 1214号68頁

宮坂昌利・ジュリ増刊(最高裁時の判例5) 121頁(平成15年~平成17年)

丸山英気・民商 131巻4・5号175頁
鎌野邦樹・ひろば 58巻5号73頁
Westlaw Japan・新判例解説 441号（2004WLJCC147）

新判例解説



櫻井博子・法学（東北大学） 70巻3号158頁
良永和隆・ハイローヤー 246号84頁
良永和隆・ハイローヤー 228号80頁（2004年10月号）
寺川永・銀行法務21 646号80頁
舟橋哲・市民と法 30号87頁
塩崎勤・民事法情報 218号103頁
塩崎勤・民事研修 584号3頁
原田剛・法セ 596号112頁
鎌野邦樹・リマークス 31号22頁（2005年下）

参照条文

建物の区分所有等に関する法律 19条
建物の区分所有等に関する法律 30条1項
民法 169条

上告人 Y

同訴訟代理人弁護士 桑原昌宏
被上告人 ライオンズマンション草加西町管理組合
同代表者理事長 A
同訴訟代理人弁護士 大脇茂
黒澤弘
木皿裕之
田村佳弘
高橋真司

上記当事者間の東京高等裁判所平成13年（ネ）第3618号管理費等請求事件について、同裁判所が平成13年10月31日に言い渡した判決に対し、上告人から上告があった。よって、当裁判所は、次のとおり判決する。

主 文

- 1 原判決を次のとおり変更する。
第一審判決を次のとおり変更する。
 - (1) 上告人は、被上告人に対し、69万9720円及びこれに対する平成12年12月13日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
 - (2) 被上告人のその余の請求を棄却する。
- 2 訴訟の総費用は、これを5分し、その3を被上告人の負担とし、その余を上告人の負担とする。

理 由

上告代理人桑原昌宏の上告受理申立て理由について

1 原審の適法に確定した事実関係の概要等は、次のとおりである。

(1) 被上告人は、埼玉県草加市内にあるマンション「ライオンズマンション草加西町」（以下「本件マンション」という。）の管理組合であり、建物の区分所有等に関する法律3条前段所定の本件マンションの区分所有者全員を構成員とする団体である。

(2) 上告人は、平成10年3月31日、株式会社共同地所から本件マンションの〇〇〇号室の区分所有権を買い受け、同年5月1日、その旨の所有権移転登記手続を了した。

(3) 被上告人が定めた本件マンションの管理規約（以下「本件規約」という。）中には、管理費及び特別修繕費（以下、併せて「管理費等」という。）に関する定めとして、次のような規定がある。

組合員である区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理費等を被上告人に納入しなければならない。その額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出し、毎会計年度の収支予算案により、総会の承認を受けるものとする（25条）。特別修繕費は修繕積立金として積み立てるものとする（28条1項）。被上告人は、管理費等について、組合員が各自開設する預金口座からの自動振替の方法等により翌月分を毎月末日までに一括して受け入れる方法により徴収するものとする（58条1項）。管理費等の額、賦課徴収方法等については、総会の決議を経なければならない（47条）。

(4) 株式会社共同地所は、平成4年1月分から平成10年4月分までの管理費等を滞納しており、その合計額は173万9920円である（内訳は別紙「滞納額の内訳」のとおりである。以下、この管理費等を「本件管理費等」という。）。

(5) 被上告人は、本件管理費等の支払義務は上告人に承継されたとして（建物の区分所有等に関する法律8条）、平成12年12月4日、上告人に対し、本件管理費等の支払を求める旨の支払督促を越谷簡易裁判所に申し立てた。この督促事件は、上告人が督促異議の申立てをしたことにより本件訴訟に移行した。

(6) 上告人は、本件訴訟において、本件の管理費等の債権は民法169条所定の債権に該当し、同条所定の5年間の短期消滅時効により消滅する旨主張して、本件管理費等のうち支払期限から5年を経過した平成7年12月分までのもの（合計104万0200円）につき消滅時効を援用した。

2 原審は、次のとおり判断し、上告人の上記消滅時効の抗弁を排斥して、被上告人の請求を認容すべきものとした。

本件の管理費等は、原則的には毎月一定額を支払う形になってはいるものの、共用部分の管理の必要に応じて、総会の決議によりその額が決定され、毎年要する経費の変化に応じて年単位でその増額、減額等がされることが予定されているものであって、その年額が毎年一定となるものではない。したがって、被上告人が区分所有者に対して管理費等の納入を求めることができる権利は、基本権たる定期金債権の性質を有するものではなく、本件の管理費等の債権についても、基本権たる定期金債権から発生する支分権としての性質を有するものとはいえず、民法169条所定の定期給付債権には該当しないから、同条所定の短期消滅時効の適用はないと解すべきである。

3 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

本件の管理費等の債権は、前記のとおり、管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われるものである。このような本件の管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法169条所定の債権に当たるものというべきである。その具体的な額が共用部分等の管理に要する費用の増減に伴い、総会の決議により増減することがあるとしても、そのことは、上記の結論を左右するものではない。

そうすると、本件管理費等のうち平成4年1月分から平成7年12月分までのもの（合計104万0200円）については、消滅時効が完成していることになるから、被上告人の請求は、上記時効完成分を除いた69万9720円及びこれに対する支払督促の送達の日翌日である平成12年12月13日から支払済みまで年5分の

割合による遅延損害金の支払を求める限度で認容すべきである。

これと異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は理由があり、原判決を主文第1項のとおり変更するのが相当である。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官福田博の補足意見がある。

裁判官福田博の補足意見は、次のとおりである。

論旨は、管理費及び特別修繕費の双方について実体的に一体のものとして民法169条に基づく短期消滅時効を主張しており、現行法の解釈としては、法廷意見が述べるとおり、これを首肯せざるを得ない。

しかし、マンション等の区分所有建物においては、経常的な経費を賄うために徴収される通常管理費とは別に、共用部分の経年劣化等に対処するための修繕費用は必ず必要となるものであって、これを区分所有者全員で負担しなければならないことはいまでもない。そのために要する費用は往々にして多額に上ることから、これを修繕を行う際に一度に徴収することは実際的とはいえない。そこで、管理組合が長期的な収支見通しの下で計画的な積立てを行ってこれに備えるのが修繕積立金と呼ばれるものであり、将来への備えとして、このような対応が必要となることは当然のことといえるべきである。このような修繕積立金は、区分所有建物の資産価値を維持保全するためのものであり、究極的には個々の区分所有者の利益に還元されるのであり、また、区分所有関係を維持していくために必要不可欠の負担ということもできる。修繕積立金のこのような性質にかんがみると、短期消滅時効の適用により、不誠実な一部の滞納者がその納付義務を容易に免れる結果とならないようにするための適切な方策が、立法措置を含め十分に検討されるべきものとする。

(裁判長裁判官 北川弘治 裁判官 福田博 裁判官 滝井繁男)

滞納額の内訳

	管理費	特別修繕費 (修繕積立金)	小計
平成4年1月分	1万5340円(不足分)	2210円	1万7550円
平成4年2月分～平成5年8月分	月額1万5700円×19か月＝ 29万8300円	月額2210円×19か月＝4万 1990円	34万0290円
平成5年9月分～平成7年12月分	月額1万5700円×28か月＝ 43万9600円	月額8670円×28か月＝24万 2760円	68万2360円
平成8年1月分～平成9年12月分	月額1万5700円×24か月＝ 37万6800円	月額8670円×24か月＝20万 8080円	58万4880円
平成10年1月分～平成10年4月分	月額1万5700円×4か月＝6 万2800円	月額1万3010円×4か月＝5 万2040円	11万4840円

平成14年(受)第248号

平成13年(ネ受)第821号 管理費等請求上告受理申立事件

申立人 Y

相手方 ライオンズマンション草加西町管理組合

上告受理申立て理由書

2002(平成14)年1月7日

最高裁判所御中

申立人代理人弁護士 桑原昌宏

頭書の事件について、申立人は、次のとおり上告受理申立ての理由を陳述する。

上告受理申立ての理由

第1 原判決には、民法169条の解釈に誤りがある。

原判決は、管理費等の性質、民法169条の趣旨・目的及び同条を適用した場合の不当性などを理由に、管理

費等については、民法169条の適用はないとしているが、いずれも解釈に誤りがある。

1 管理費等の性質について

原判決は、「管理費は、抽象的には、本件マンションの区分所有者が、その地位に基づいて当然負担しなければならないものである」（12頁）、「管理費等は、原則的には毎月一定額を支払う形になっている」（13頁）として、基本権たる定期金債権の存在及びそこから発生する支分権を認めながら、「当初策定された予算案では賄えないような臨時の出費等が生じた場合には、毎月徴収する管理費等とは別に、管理費等を臨時、特別に徴収することが予定されている」、「管理費等に不足が生じた場合には組合員に対し、共用部分の共有持分に応じて算出された割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる」（13頁）として、極めて例外的な場合を強調し、管理費等は、「共用部分の管理の必要に応じて、総会の決議によりその額が決定され、年単位でその増額、剰余金の管理費組み入れ等による減額等がされることが予定されていることを考慮すると、管理費等については、毎年要する経費の変化に応じてその年額が定まるものであって、どの年にもその額が一定となるものではない」とし（13頁）、管理費等の納入義務は一定の金銭の支払いを目的とする債務とはいえないとして、管理費等の納付（支払）を請求する債権も基本権たる定期金債権から発生する支分権の性質を具備するものとはいえないとしている。

しかし、甲第2号証及び甲第5号証（管理規約・別紙5「管理費等負担額表」からも明らかなように、少なくとも平成4年2月分から現在まで、管理費の額は15700円と一定であり、同金額を超えて、さらに特別徴収した事実は証拠上存しないのである。

管理組合一般について、その法的性格が社団であるのか組合であるのかに関しては、区分所有法では規定されていないが、本件マンションは、「団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にかかわらず団体が存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確定していることを要件とする」としている昭和39年10月15日の最高裁判決の基準からすれば、権利能力なき社団とされる。社団の構成員である区分所有者は、自己の属する社団（管理組合）を維持すべく、その財政的・経済的負担を甘受しなければならないのは当然であるところ、管理組合が行う共用部分等の管理に関して、各区分所有者は、「その持分に応じて、共用部分の負担に任じ」るものとされ（区分所有法19条）、本件マンションの規約においても、各区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、「共用部分の共有持分に応じて算出される管理費等を納入しなければならないとされている（規約第25条1・2項）。

さらに、組合員（区分所有者）は、翌月分の管理費等を毎月末日までに支払うべきものとされ（規約第58条1項）、そして、納付した管理費等の返還請求はできず（同条4項）、管理費等に余剰が生じたときは、翌年度の管理費に充当することとされている（規約第59条1項）。

このような管理費等の性質に照らすと、相手方が請求している管理費等は、社団としての管理組合とその構成員たる区分所有者間の規範ないしは基本的債権関係に基づき、1年以下の時期をもって定期に金銭を給付させることを目的とする債権であることは明らかであり、原判決が、「基本権たる定期金債権から発生する支分権の性質を具備するものとはいえない」と解釈したことは誤りである。

2 民法169条の趣旨・目的について

原判決は、民法169条の趣旨・目的について、〈1〉「その弁済がないとたちまち債権者に支障を生じるのが常であって慣習上債権者が請求を怠ることが少なく、債務者も長く弁済を怠ることが少ない」、〈2〉「その額が通常多くないため支払がされた場合にもその受取証の保存が怠られがちで証拠方法の保全が困難である」などの理由を挙げている（11頁）。

確かに、同条の趣旨・目的には、原判決が挙げる理由もあるが、そのみではなく、さらに「定期的に給付を受けるべきものを放置しておいて一挙に債務者に弁済を迫ると債務者を破綻に陥れるおそれのあること」、「権利の不行使はその定期給付が生活上必要でないこと」なども趣旨・目的となっている。後二者の趣旨・目的からすれば、管理費等の債権は、むしろ5年の短期消滅時効にかかると解すべきである。

なお、「その額が通常多くないため支払がされた場合にもその受取証の保存が怠られがちで証拠方法の保全が困難である」という点については、「銀行口座からの自動振替の方法によることが一般化してきており、本件マンションにおいてもこの方法により管理費等を支払うことが規定されている」ことから、「証拠方法の保全が困難であるということも考えにくい」としている。しかし、通帳自体を紛失してしまった場合、証拠方法を失うこととなってしまふ点では、その保全が困難であると言えるし、また、銀行に取引経過の再発行を依頼しても、5

年以上のものはないのが通常である。したがって、管理費等の支払いが銀行口座からの振替であるからといって、その証拠方法の保全が困難であるということも考えにくいとはいえない。

3 民法169条を適用した場合の不当性について

原判決は、弁護士に委任する「手続を踏み、費用を投じて請求し、未収分の回収を図ることは、区分所有者多数の同意をとりまとめることを含め事実上かなりの困難を伴い、相当の時間を要することになるのであるから、管理費等の請求債権を短期の消滅時効にかからせることは、・・・善良な区分所有者のいわれなき負担・犠牲において、管理費等を遅滞している区分所有者を不当に利することになるおそれがある」として、短期消滅時効の適用の不当性を挙げている（15頁）。

しかし、「相当の時間を要することになる」といっても、短期消滅時効にかかるまでの時間を要するとは通常考えられないし、また、そもそも、管理費等の回収状況については、管理組合から管理会社が委託されているにもかかわらず、回収に努めず、あるいは、管理組合に対して滞納管理費等を回収すべく働きかけず、長期間、管理費等の未収の状況を放置したのである。その結果、管理費等を遅滞している区分所有者を利することとなったとしても、それは、管理組合側の業務の怠慢であり、管理費等を遅滞した区分所有者のみが「不当に」利するとはとはいえない。

4 以上より、原判決には、民法169条の解釈に誤りがあることは明らかである。

第2 原判決は、最高裁判所の判例と相反する判断をなしている。

本件と同様に滞納管理費等請求事件については、最高裁判所平成5年9月10日第2小法廷判決（事件番号・平成3年（オ）第878号、公刊物未掲載）が存する。すなわち、区分所有者の管理者が、不動産競売によって区分所有権を取得した某株式会社に対して、規約に基づき滞納管理費の支払いを請求したところ、某株式会社は、民法169条の消滅時効を主張したという事案である。

原審であった大阪高等裁判所は、「・・・本件管理費は、規約によって、その額は管理費単価に専有部分の登記床面積を乗じて得た金額であるとされ、その月の20日までにその月分を毎月管理者に支払うべきものとされていることが認められるから、本件管理費債権は、1年以内の周期で定期的に金銭を給付させることを内容とする債権であり、民法169条の定期給付債権に当たると解される。したがって、各期に発生する本件各管理費債権につき、5年の短期消滅時効を定める同条の適用があるというべきである」と判示したところ、上記上告審は、これを維持し上告を棄却した。

これに対し、本件の原判決は、「区分所有建物の管理会社たる株式会社から区分所有者たる株式会社に対してその前主である株式会社の未払分につき提起された管理費等請求事件の事案についてされた判断であり、本件と事案を異にし、本件に関する判断とすることは、適切でない」としている（16頁）。

しかし、「区分所有建物の管理会社たる株式会社」が請求したのではなく、区分所有建物の管理者の代表者が株式会社であったにすぎない。また、管理者及び区分所有者のいずれもが株式会社であったとしても、管理費等の性質が変わるわけではなく、本件と事案を異にするとはいえない。

したがって、本件の原判決は、上記上告審の判決と相反する判断をしていることは明らかである。

以上
