

裁判年月日 平成25年11月13日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決
事件番号 平25(ワ)13118号
事件名 管理費等請求事件
裁判結果 一部認容 文献番号 2013WLJPCA11138001

事案の概要

◇マンションの管理組合である原告が、区分所有建物の共有者である被告に対し、未払いの管理費・修繕積立金等及びこれに対する弁済期の翌日から支払済みまでの管理規約に定める遅延損害金を請求するとともに、管理規約に定める管理費等の滞納があった場合の違約金としての弁護士費用等及びこれに対する催告の日から支払済みまでの民事法定利率に基づく遅延損害金の支払を求めた事案

出典

ウエストロー・ジャパン

東京都世田谷区〈以下省略〉

原告	Xマンション管理組合
同代表者代表理事長	A
同訴訟代理人弁護士	津田直和
千葉県松戸市〈以下省略〉	
被告	Y
同訴訟代理人弁護士	柳澤崇仁

主文

- 1 被告は、原告に対し、金197万9241円及び内金155万8500円に対する平成25年10月1日から支払済みまで年14%の割合（1年を365日とする日割計算）の金員を支払え。
- 2 被告は、原告に対し、金31万6686円及びこれに対する平成25年10月3日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。
- 3 原告のその余の請求を棄却する。
- 4 訴訟費用は、これを12分し、その11を被告の負担とし、その余は原告の負担とする。
- 5 この判決は、第1項及び第2項に限り、仮に執行することができる。

事実及び理由

第1 請求

- 1 主文第1項に同じ。

2 被告は、原告に対し、金51万8567円及びこれに対する平成25年10月2日から支払済みまで年5%の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要等

1 本件は、マンションの管理組合である原告が、区分所有建物の共有者である被告に対し、未払いの管理費・修繕積立金等及びこれに対する弁済期の翌日から支払済みまでの管理規約に定める遅延損害金を請求するとともに、管理規約に定める管理費等の滞納があった場合の違約金としての弁護士費用等及びこれに対する催告の日から支払済みまでの民事法定利率に基づく遅延損害金の支払いを求めた事案である。

2 前提事実

(1) 原告は、別紙物件目録1記載の建物（以下「本件マンション」という。）の管理を行うために、その区分所有者全員を構成員として設立された管理組合である（争いが無い）。

(2) 被告は、Bとともに、別紙物件目録2記載の本件マンションの専有部分を共有する区分所有者である（争いが無い）。被告及びB（以下「被告ら」という。）の持分は、各2分の1である（甲1）。

(3) 原告の管理規約によると、被告らには前月28日までに、次のアからエの金員（以下「本件管理費等」という。）及びオの遅延損害金を支払う義務がある（総額について争いは無いが、被告が義務を負う範囲について争いがある。）。

ア 管理費 月2万円

イ 修繕積立金 月1万2000円

ウ 自転車置場使用料 月500円

エ 専用庭使用料 月1000円

オ 本件管理費等の支払を遅延した場合には、本件管理費等の未払い額に対する支払期日の翌日から支払日まで年14%（年365日の日割計算）の割合による遅延損害金を支払う。

(4) 本件マンションの管理規約57条3項には、組合員が本件管理費等を滞納した場合、原告は、組合員に対し、違約金として弁護士費用及び督促徴収諸費用（以下「本件弁護士費用等」という。）を請求できる旨の条項（以下「本件弁護士費用等条項」という。）がある（甲7、8。ただし、本件弁護士費用等条項に関する総会決議が成立したか否かについて、争いがある。）

3 争点

(1) 本件管理費等は不可分債務に該当するか

(原告)

本件管理費等及び本件弁護士費用等は、いずれも不可分債権である管理請求権の対価であるから、不可分債務である。

(被告)

本件マンションの管理、修繕等が不可分なサービスであるとしても、その対価が当然に不可分になるものではない。本件マンションの管理規約においても、各共有者は、持分に応じて、管理費等を払うものと規定されている。また、区分所有者の団体の管理者が第三者との間でした行為について生じた債務は、各区分所有者の持分割合に応じて負担する債務であるから、管理組合が外部業者に委託している管理費債務は、各区分所有者は持分割合で負担すべきである。したがって、本件管理費等は、分割債務である。

仮に、管理費が不可分であるとしても、管理費以外は、不可分債務ではない。

(2) 本件管理費等の滞納額及び遅延損害金の額

(原告)

被告らは、別紙管理費等未収金および遅延損害金計算表の金額を支払わない。

(被告)

被告が支払をしていないことは認めるが、Bの支払は知らない。

(3) 本件弁護士費用等条項についての改正決議が成立したか

(原告)

本件弁護士費用等条項は、原告の総会で改正された。

(被告)

本件弁護士費用等条項の改正の特別決議がされたか不明であるから、決議の成立を否認する。

(4) 本件弁護士費用等条項は公序良俗に違反するか

(被告)

弁護士費用の敗訴者負担を認める訴訟法の改正すら実現していない現状では、本件弁護士費用等条項は、公序良俗に反し無効である。

(原告)

マンション管理組合理事は、任期制のボランティアであり、法律の専門知識がなく、訴訟に対応するのは容易ではないから、弁護士に依頼することは合理的である。その費用負担を、管理費等を未払いした区分所有者に求めることは合理的であり、本件弁護士費用等条項が公序良俗に反するものではない。

(5) 本件弁護士費用等の額

(原告)

東京弁護士会の旧報酬会規によれば、着手金は、請求額の8%、報酬金は16%であるから、着手金及び報酬金の合計は49万8767円が相当であり、その他に経費1万9800円がかかっている。

(被告)

請求額は争う。

(6) 過失相殺

(被告)

弁護士費用の請求は損害賠償の予定であるところ、債務不履行に関し、債権者に過失があるときは、過失相殺がされるべきである。滞納額が拡大する前に、原告が本件管理費等について先取特権を行使するなどの方策を講じていれば、滞納額に比例する弁護士費用が拡大することがなかったから、過失相殺がされるべきである。

(原告)

争う。

第3 当裁判所の判断

1 本件管理費等が不可分債務に該当するか

甲2によれば、管理費(本件マンションの管理規約26条)は、共用部分の清掃、保守、修繕、防犯及び組合の運営などの区分所有者に対する不可分的な利益の対価であると認められる。甲2によれば、その他の修繕費(同27条)も、共用部分の将来の修繕という不可分的な利益を享受するための積み立てであり、使用料(同28条)も共用部分の使用という不可分的な利益の対価であると認められる。そして、遅延損害金はこれらに付随するものであるし、本件弁護士費用等(この部分の請求権の成否については、下記3から5で検討する。)も不可分的給付の対価の不履行によって生じる違約金(損害賠償請求権)である。

これらの事情によれば、本件管理費等並びに遅延損害金及び本件弁護士費用等は、いずれも不可分的給付の対価として、性質上不可分の不可分債務(民法430条)に該当するというべきである。

2 本件管理費等の滞納額及び遅延損害金の額

被告が別紙管理費等未収金および遅延損害金計算表記載の債務を履行していないことに争いはなく、Bがこれらの債務を履行したことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、未払いの本件管理費等の滞納額及び遅延損害金の額は、別紙管理費等未収金および遅延損害金計算表記載のとおりであると認められる。

3 本件弁護士費用等条項の改正決議が成立したか

甲7、8によれば、本件弁護士費用等条項の改正の議案は、特別決議条項であることを前提に総会決議に付され、平成24年9月23日開催の本件マンション通常総会において、賛成多数により可決されたと認められ、当該決議は決議要件を充たして成立したと認められる。

4 本件弁護士費用等条項は公序良俗に違反するか

管理費等の滞納があった場合、その取立てのために費用を要することは明らかであり、訴訟の提起まで必要になる場合には、通常、弁護士への委任も必要となる。

したがって、債務不履行による損害賠償の予定として、規約において弁護士費用等を管理費等を滞納した区分所有者の負担と定めることは、合理的であるから、本件弁護士費用等条項は、公序良俗に反するとはいえない。

5 本件弁護士費用等の額

本件弁護士費用等条項は、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を請求できるとするのみで

あって、弁護士費用の算定方法を明らかにしていないから、相当な弁護士費用を請求できることを定めた規定と解するのが相当である。

確かに、弁護士会の旧報酬会規は、弁護士報酬の算定の参考となるものである。しかしながら、本件請求には、複雑な法律問題及び困難な事実認定上の争点がないことから、旧報酬会規（甲9）による着手金8%、報酬金16%を基準として算定した報酬は、高額であるといわざるを得ない。

そこで、弁護士会の旧報酬会規を参照する一方で、一般に不法行為における損害賠償請求において不法行為と相当な因果関係を有する弁護士費用が損害額の10%とされていることも参照して、請求額の15%相当の額をもって、相当な弁護士費用と認める。そうすると、本件管理費等及び確定遅延損害金の合計額197万9241円の15%に相当する29万6886円が相当な弁護士費用と認められる。

原告が主張する経費1万9800円程度の経費が必要となることは明らかであるので、弁論の全趣旨により、これを認める。

したがって、本件弁護士費用等の額は、以上の合計である31万6686円となる。

6 過失相殺

債権者である原告に先取特権を行使しなければならない義務があるものではないし、本件管理費等が高額になったのは、債務を履行しなかった債務者の責任であるから、本件において過失相殺を認める余地はない。

7 以上によると、別紙管理費等未収金および遅延損害金計算表記載の平成21年11月から平成25年9月までの本件管理費等の合計155万8500円並びにこれに対する各弁済期の翌日から平成25年9月30日までの年14%（年365日の日割計算）の割合による損害金合計額42万0741円及び上記元本に対する平成25年10月1日から支払済みまでの同率の割合による遅延損害金の請求は理由がある。

弁護士費用は、31万6686円の限度で理由がある。これに対する遅延損害金は、催告の日の翌日から起算するのが相当であるところ、被告への請求拡張申立書の送達日である平成25年10月2日の翌日からの分の遅延損害金について認容することとする。

よって、訴訟費用の負担につき、民事訴訟法61条、64条本文を適用し、仮執行の宣言につき、同法259条1項を適用して、主文のとおり判決する。

（裁判官 綿貫義昌）

〈以下省略〉
